

EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: EL ANÁLISIS DE LOS BARRIOS DE BARCELONA

MIKEL PAU CASADO BUESA

Tesis final de máster dirigida por:
Miguel Yury Mayorga Cárdenas
Miriam Villares Junyent



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA
BARCELONATECH

Institut Universitari de Recerca en Ciència
i Tecnologies de la Sostenibilitat

A mi madre y mi padre sin cuyo apoyo no hubiera sido posible.

A Miguel Yury Mayorga y Miriam Villares por sus valoraciones y consejos hasta el último momento de la elaboración de la presente investigación.

Y a todas las personas que de una forma u otra han colaborado aportando sus conocimientos, perspectivas y experiencias, ampliando y enriqueciendo la discusión.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Planteamiento del problema.....	3
1.1 Introducción.....	3
1.2 Hipótesis.....	3
1.3 Área de estudio.....	3
1.4 Objetivos.....	4
1.5 Justificación de la investigación.....	5
2. Marco teórico.....	6
2.1 Teoría crítica.....	6
2.2 El paradigma de la producción del espacio y el derecho a la ciudad.....	8
2.3 El papel de la vivienda dentro de las lógicas económicas capitalistas;	11
2.4 El ciclo de revalorización de la vivienda y la gentrificación.....	14
2.5 Hacia una teoría de la gentrificación turística: Gentrificación y turismo.....	23
2.6 El espacio turístico, tematización y especialización funcional.....	27
3. Metodología.....	30
3.1 Definición de la problemática.....	30
3.2 Análisis cualitativo.....	31
3.3 Análisis cuantitativo.....	31
3.4 Software utilizado.....	33
4. Definición de la problemática.....	35
4.1 Marco Jurídico.....	35
4.2 Modelos de acceso a la vivienda del Estado Español.....	37
4.3 Modelos de alojamientos destinados al turismo.....	39
4.4 Contexto y cronología del desarrollo urbano.....	41
I Desarrollo inmobiliario.....	41
II Desarrollo turístico.....	45
III Emergencia habitacional y masificación turística.....	49
4.5 Caracterización de los objetos de estudio: los barrios de Barcelona.....	50
I Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera.....	50
II El Fort Pienc.....	52
III El Clot.....	53
5. Identificación de los agentes de cambio.....	55
5.1 Sector económico.....	55
5.2 Sector público.....	61
5.3 Colaboraciones público-privado.....	65
5.4 Sector social.....	67
5.5 Incidencia / Influencia / Posicionamiento.....	72
6. Marco normativo para la crítica: resultados.....	74
6.1 Transformación del sistema residencial.....	74
6.2 Estabilidad socioeconómica.....	106
6.3 Tematización del espacio público.....	148
7. Resultados y valoración del análisis.....	167
7.2 Transformación del sistema residencial.....	167
7.3 Estabilidad socioeconómica.....	169
7.4 Tematización del espacio público.....	172
7.5 Ampliaciones y notas metodológicas.....	174
7.6 Valoración final.....	174
8. Comentario sobre las políticas presentes.....	176
8.1 Aproximación a la planificación urbana vigente.....	176
8.2 Propuesta de algunas líneas de acción.....	177
9. Discusión y conclusiones.....	179
BIBLIOGRAFÍA.....	182

1. Planteamiento del problema

1.1 Introducción

El turismo se ha convertido en un sector estratégico en las economías urbanas en el siglo XXI. Sin embargo, su desarrollo puede tener impacto en la vida de los ciudadanos llegando a transformar su entorno y expulsándolos de éste. La presente investigación pretende ser un acercamiento a la relación entre el turismo y el acceso a la vivienda desde un enfoque del Derecho a la ciudad en la ciudad de Barcelona, en un momento en el que el debate entre turismofobia y turismofilia ocupa la centralidad de la esfera pública y política.

1.2 Hipótesis

Se define como hipótesis principal que el desarrollo turístico masivo en la ciudad de Barcelona tiene repercusiones en el acceso a la vivienda de sus ciudadanos y en la calidad de vida de su entorno, esto es el derecho a la ciudad, llegando a producirse una gentrificación turística.

1.3 Área de estudio

A efectos prácticos el estudio toma como marco geográfico la ciudad de Barcelona, recogiendo información de la evolución y tendencias de la ciudad desde las Olimpiadas de 1992 hasta el presente. El marco legislativo y normativo es por tanto el que establece el Estado Español, la Generalitat de Catalunya y las normativas municipales de la propia ciudad.

El ámbito se acaba de concretar con la contextualización urbana de Barcelona. Los objetos de estudio serán tres Barrios de la ciudad: Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera (en Ciutat Vella); el Fort Pienc (en el Eixample); por último el Clot (en Sant Martí). La pertinencia de esta elección se debe a que cada uno de ellos se debe a su proximidad espacial, ya que todos ellos se articulan a partir del eje Avda. Meridiana pero tienen

distintas características morfológicas, socioeconómicas y de centralidad. Además han sido valorados de distinta manera en el PEUAT y todo ello puede servir para contrastar su situación por comparación al aplicarles los mismos criterios.

El enfoque de la investigación pretende ser transdisciplinar y participativo por lo que incorpora aspectos discursivos de la sociedad civil y análisis normativos con herramientas científicas y académicas. Más allá todavía se han incorporado enfoques desde la demografía, la geografía urbana, la antropología, el urbanismo, la arquitectura o la economía. Tal y como quedará detallado más adelante se ha partido de un marco teórico basado en la teoría crítica que ha definido objetivos y metodología.

1.4 Objetivos

El objetivo principal de la investigación definir la correlación entre el desarrollo turístico masivo y el empobrecimiento y deterioro de la calidad de vida de los ciudadanos de Barcelona principalmente en materia de vivienda.

Para poder establecer esta correlación, de acuerdo a los principios metodológicos de la Teoría Crítica se hace necesario:

- Revisar los discursos académicos tradicionales en torno a la gentrificación y contrastarlos con la realidad para ver si hay aspectos específicos vinculados con la afluencia turística.
- Identificar los agentes implicados en el conflicto, sintetizar sus discursos y caracterizar su posicionamiento frente al mismo.
- Establecer una serie de parámetros e indicadores que permitan analizar objetivamente las tendencias y verificar así la correlación entre el turismo y gentrificación. De esta manera se podrá llevar a cabo un diagnóstico del proceso de gentrificación y de la vulnerabilidad de los barrios.
- Incorporar herramientas de análisis participativas e innovadoras y ofrecer una información contrastable de manera que la investigación pueda tener una aplicación práctica al servicio del empoderamiento colectivo.

1.5 Justificación de la investigación

Una investigación con este objeto de estudio y enfoque puede resultar útil en diferentes esferas. En primer lugar, estudia un conflicto que está en la actualidad de la agenda política y la vida cotidiana de la ciudad. Como se verá en el estudio de agentes y el análisis cualitativo desde el estallido de la burbuja el turismo ha sido un sector productivo fundamental en la economía española y más en la ciudad de Barcelona. Sin embargo, su desarrollo no se ha planificado según lógicas sostenibles y actualmente ha perdido prestigio dentro de la esfera pública.

Además, en la actual crisis coyuntural del capitalismo neoliberal, la vivienda sigue siendo un espacio de conflicto fundamental en los espacios políticos y las reivindicaciones por el derecho a la ciudad. El derecho a una vivienda y un entorno construido dignos, saludables y accesibles para todas las personas es un campo de reflexión y práctica urbanas atemporal.

Metodológicamente, puede incorporar nuevas herramientas de análisis y revisar la utilidad de las existentes dentro de la academia y la práctica de la planificación y desarrollo urbano. La incorporación de herramientas de participación, en el diagnóstico y crítica de la realidad urbana, puede ampliar las metodologías científicas para hacerlas más inclusivas, resilientes y sostenibles. En otras palabras la producción científica para ser sostenible ha de ser de interés ciudadano pero también ha de incluir la participación ciudadana.

Más allá todavía, la participación y el co-diagnóstico participativo puede servir para profundizar en los debates políticos y dotar a la ciudadanía de recursos basados en análisis rigurosos.

2. Marco teórico

2.1 Teoría crítica

El marco teórico en el que se inscribe la investigación es el de la teoría crítica, dentro de la tradición de teorías de las ciencias sociales derivadas del modelo teórico de la escuela de Frankfurt. La teoría crítica difiere de la teoría “tradicional” en que su propósito radica en la crítica como herramienta para alcanzar “la emancipación humana de aquellas circunstancias que la esclavizan” “creando un mundo que satisfaga las necesidades y poderes de los seres humanos” (Horkheimer 1972, 246).

Para poder ser coherente con dicho planteamiento epistemológico se han de cumplir una serie de criterios metodológicos. En primer lugar, la investigación ha de ser explicativa, de manera que muestre aquello que desempodera a la sociedad actual y los seres humanos. Dicho de otra forma, se ha de identificar aquellos aspectos que producen las desigualdades.

En segundo lugar, ha de ser práctica, para lo cual se han de identificar a los actores sociales que pueden efectuar la transformación de la sociedad, esto es, aquellos individuos y colectivos que tienen la capacidad de subvertir el orden establecido y transformar así la realidad.

Por último, ha de ser normativa, es decir, ha de proveer una serie de mecanismos claros para la crítica y la consecución de objetivos prácticos para lograr dicha transformación social. Se trata por tanto de un marco teórico que aúna aspectos explicativos, prácticos y normativos combinando la filosofía y las ciencias sociales.

2.1.1 El marco metodológico

La teoría crítica sigue una serie de principios metodológicos que buscan integrar la investigación y acción, comprendiendo y aprovechando los contextos políticos e históricos, a través de la colaboración, la asociación cooperativa y el aprendizaje

transformador. En el caso de estudio que acontece los criterios metodológicos se han traducido en la organización de la siguiente estructura y herramientas de investigación:

1. Definir la problemática de la realidad social

1. Enunciado de la problemática
2. Definición del derecho a la vivienda
3. Contexto del ámbito de estudio
4. Cifras principales de acceso a la vivienda
5. Conceptos teóricos que articulan el diagnóstico y el discurso crítico
6. Conflictos e incompatibilidades

2. Identificación de los agentes del cambio

1. Mapa de agentes transformadores y aquellos con capacidad de incidencia

3. Marco normativo para la crítica

1. Índice de indicadores de estabilidad y desarrollo urbano
2. Revisión de los datos y otros caminos de estudio

4. Objetivos para la transformación social

1. Resultados del diagnóstico
2. Propuesta para la resolución de la problemática
3. Reflexiones posteriores para el cambio

Como se ha podido deducir el modelo epistemológico que se establece es mixto. Por un lado, se establece un discurso interpretativo para comprender las desigualdades vigentes, de ahí el papel fundamental de las asociaciones y plataformas civiles así como los discursos académicos. Por otro lado, dichos discursos, así como los diagnósticos previos que se han utilizado en el marco jurídico y la planificación administrativa, se contrastan con el marco normativo que utiliza datos cuantitativos y empíricos. Todo ello, permitiría la doble función de ofrecer una descripción de la realidad enfocada a la práctica

transformadora ya que, en última instancia se enumeran una serie de medidas y propuestas para cambiar la situación.

En síntesis la teoría crítica provee de las bases descriptivas y normativas para la investigación social con el fin de disminuir la dominación y aumentar la libertad en todas sus formas. (Bonham, 2016).

2.2 El paradigma de la producción del espacio y el derecho a la ciudad

A continuación se definirá el cuerpo teórico desde el cual se articula el análisis. Si el apartado anterior ha definido el campo epistemológico, esto es, la manera en la que se define científicamente el conocimiento, cómo se conoce, con qué criterios se definirán los conceptos, se justificarán o invalidarán, ahora se procederá a definir aquellos conceptos concretos y qué planteamientos teóricos se ha realizado la investigación.

En primer lugar, se introducirá la definición de espacio y su producción, tal y como se definen en *El Derecho a la Ciudad*, la obra de H. Lefebvre, como marco de afectación de la gentrificación turística. A partir de ahí se enmarcará el papel de la vivienda dentro de la lógica económica capitalista, siguiendo las hipótesis de D. Harvey, para detallar cómo se produce la gentrificación según su definición tradicional, como enunció N. Smith, y finalmente se revisará el concepto de gentrificación tradicional para valorar las diferencias que se producen por la influencia del turismo, afectando a escala inmobiliaria, laboral, demográfica, paisajística y antropológica, entre otras, para lo cual se sintetizarán varias hipótesis y lecturas.

El problema que la presente investigación quiere abordar es el impacto del turismo en el derecho a la vivienda. Se trata de una cuestión eminentemente urbana. Desde la revolución industrial se lleva produciendo un inexorable éxodo rural a las ciudades que, desde el S. XIX hasta la actualidad, las ciudades se han ido expandiendo mediante la urbanización del territorio y se han convertido en los nodos de centralidad socioeconómica en los que el capitalismo se ha arraigado (Lefebvre, 1968). Además, para entender éstas hay que entender cómo el desarrollo y la planificación urbana suponen un instrumento de gestión y herramientas de ejecución del modelo de gobernanza, lo cual supone

inevitablemente, un escenario de conflicto que articulará las relaciones de poder y modelo social (Harvey, 2013).

La tesis de *El Derecho a la Ciudad* de Lefebvre, no sólo sirve para comprender la construcción de la ciudad como espacio colectivo sino también para reivindicar la necesidad de un cambio de paradigma a la hora de producirlo. La ciudad es el soporte que construye el ser humano donde materializa sus aspiraciones y al mismo tiempo está condenado a habitar. Es un reflejo de las relaciones sociales y proyecciones individuales de sus ciudadanos y de las relaciones de poder entre estos.

El Derecho a la Ciudad supone la reivindicación de participar en la misma y en su producción, en la toma de decisiones para su gestión y construcción, de esta manera los individuos pueden darse a si mismos, en el seno de la sociedad, los modos en los que quieren habitarla y relacionarse a través de ella. Recoge, por extensión, el resto de derechos humanos individuales y colectivos.

Frente a esta aspiración revolucionaria, un análisis actualizado de la perspectiva del sociólogo francés permite entender como se ha producido la ciudad capitalista que habitamos actualmente. En una clave materialista las ciudades se fundan sobre la concentración geográfica y social del excedente de producción. Aunque este excedente es producto de la fuerza de trabajo colectiva sus beneficios se acumulan en los propietarios de los medios de producción. La producción capitalista tiene por objetivo la consecución de unos beneficios que posteriormente se han de reinvertir para mantener la competitividad en el mercado y proseguir con la rentabilidad. Se trata de una producción por tanto en continua expansión en búsqueda de mayores beneficios. Estos pueden lograrse mediante mejoras técnicas en las infraestructuras, el uso de nuevas formas de trabajo como poblaciones vulnerables inmigrantes, la explotación de mayores recursos, pues todos ellos abaratan los costes o, por otro lado, la búsqueda de nuevos mercados, por poner algunos ejemplos.

Cuando la producción es muy eficiente se pueden generar grandes beneficios, que podrían obligar a depreciar los productos para mantener la producción. En estos escenarios la urbanización juega un papel capital puesto que se utiliza ésta para absorber el sobreproducto y, al mismo tiempo, la urbanización produce y requiere la obtención de plusvalías, retroalimentándose mutuamente.

Así pues, el espacio en la ciudad tiene una doble dimensión, una física, morfológica, que se diseña y justifica por técnicos y urbanistas, bajo la supervisión del poder económico y de acuerdo a sus intereses de eficiencia productiva y rentabilidad, y una dimensión social, que se traduce en las relaciones sociales que da soporte el espacio físico pero que también son reflejo de las formas productivas.

Los cambios en la geografía urbana y los medios de producción inscritos en ésta traen consigo una transformación de la forma de vida. Lefebvre explica como el tiempo de producción se convierte en una herramienta de gestión y control que articula la vida cotidiana de los trabajadores y su manipulación configura el uso y morfología del espacio.

En la ciudad contemporánea, la calidad de vida se convierte en una mercancía para aquellos con mayor poder adquisitivo y, el consumo, el ocio cultural, las actividades turísticas, son pivotadas bajo la disponibilidad de dinero y tiempo y, por tanto, son mecanismos primordiales en la economía política actual. La libertad de elección depende del poder adquisitivo y los servicios y actividades tienden a privatizarse en forma de negocios.

El espacio urbano capitalista también tiende a la fragmentación, reflejando las desigualdades, se produce una polarización de clase. La seguridad colectiva se establece de manera panóptica mediante la privatización del espacio, la vigilancia constante y la defensa aférrima de la propiedad privada. El urbanismo moderno da pie a la segregación de los usos, produciendo modelos de comunidad segregada y apartada y requiere de desplazamientos en vehículos privados a los centros de ocio o trabajo. Las relaciones sociales se fundamentan en el individualismo posesivo y la ética más neoliberal.

Una lectura crítica bajo la óptica de *El Derecho a la Ciudad* enfoca el análisis en el estudio de los procesos de urbanización y producción del espacio urbano, entendiendo como estos absorben los excedentes de capital, cada vez a mayor escala geográfica, a costa de la destrucción y desposesión de las masas urbanas. También permite entender el origen de las rebeliones comunitarias que reclaman los derechos perdidos y reivindican otro modo de vida al que promotores capitalistas y estados imponen.

2.3 El papel de la vivienda dentro de las lógicas económicas capitalistas; El desarrollo urbano y las crisis económicas.

Visto el paradigma teórico que establece el discurso del *Derecho a la ciudad* conviene comprender una serie de conceptos que definen y estudian las lógicas de usurpación y apropiación del capital sobre el espacio urbano para comprobar si, efectivamente, existe también un impacto en el turismo de masas en las ciudades globales y en el caso de estudio Barcelona.

Aunque desde la tradición económica neoclásica y también en la marxista se trata la inversión en el entorno urbano construido, la vivienda y la urbanización, han quedado relegados como algo con una importancia económica secundaria, resultado de procesos macroeconómicos sobre los que no pueden influir a la inversa. D. Harvey defiende el papel de estos procesos financieros y económicos y su peso en el origen de las crisis capitalistas a lo largo del S. XX. Añade que las alzas y caídas del mercado inmobiliario están conectadas con los flujos financieros y, efectivamente, tienen consecuencias macroeconómicas, además de todo tipo de externalidades sociales y medioambientales. Lógicamente cuanto mayor sea el peso de éstos en el PIB estatal mayor será la conexión entre las inversiones en el desarrollo urbano y su papel como desencadenador de las crisis económicas (Harvey, 2013).

Por otro lado, también existe una relación entre el proceso de producción del soporte espacial, esto es el desarrollo urbano progresivo, y la lógica de reinversión del capital acumulado por la producción de mercancías. Esta correlación se acrecienta cuando se entra en un ciclo de contracción productiva porque, por ejemplo, la demanda no puede absorber la oferta de mercancías de consumo habitual (Harvey, 1973). En estas situaciones de sobreacumulación, y consecuente contracción, se reinvierte en la construcción de infraestructuras que sirvan de soporte de la futura producción y consumo. La vivienda en este caso toma un rol fundamental como capital fijo por la adquisición en propiedad del suelo y la generación de plusvalías, ya sea a través de la transformación de su función o por la remodelación si la infraestructura inmobiliaria se rehabilitara (Harvey, 1982). Esto se debe fundamentalmente a que, a diferencia de otras mercancías de consumo ordinario, las viviendas e infraestructuras comerciales, debido a los períodos de

trabajo y rotación y la larga vida de los soportes contruidos, permiten absorber los excesos de capital y trabajo.

Sin embargo, como explica Harvey, dada la prolongación en el tiempo se requiere de una inversión y normalmente el sector financiero y la intervención estatal se ven implicadas en el proceso. Los estados incentivan las promociones para activar la economía con facilidades fiscales, subvenciones y otras ayudas, mientras que las instituciones financieras dan crédito a las promotoras, constructoras y propietarios del suelo para que puedan realizar la actividad de construcción y urbanización. Es fundamental remarcar que establecen la viabilidad del proyecto en la creencia de que éste se puede producir técnicamente y, lo que es más importante, se podrá vender en el mercado posteriormente.

Adicionalmente, los agentes financieros ofrecen créditos a los compradores, que se supone devolverán a través de sus ingresos propios, produciéndose un flujo de capital a partir de los intereses sobre lo prestado, pues no hay en la operación valor como trabajo productivo si no que se trata de una ficción. Dicho de otro modo, la operación se puede completar con la llegada de un capital ficticio que no es productivo en sí mismo si no que se origina sobre la propia operación de crédito. Aunque diferidas en el tiempo, se produce la contradicción de que, tanto la construcción como la compra están financiadas por el mismo sector y por tanto el sector financiero controla la oferta y la demanda de las nuevas edificaciones.

Otro aspecto a tener en cuenta para entender el funcionamiento de los procesos de desarrollo urbano e inmobiliario es que la relación entre la oferta y demanda de las viviendas es asimétrica. De nuevo el factor tiempo lleva a que los contratos para la ejecución de las obras se liquiden mucho antes de la posibilidad de compra y, además, la oferta resulta muy inelástica a los cambios en la demanda, a pesar de las intervenciones públicas, por lo que el aumento de la oferta no se ve compensado y hay cierta predisposición a que se produzca una inflación de los precios y una burbuja especulativa.

Resulta más rentable financiar con créditos el pago de hipotecas y las compras, aun resultando de alto riesgo, que invertir en la construcción de nuevas promociones y por eso el capital financiero fluye hacia la financiación de la vivienda estimulando la demanda a la vez que destina una menor proporción a la construcción. Esta refinanciación y

revaloración produce el estado de especulación y burbuja que se retroalimenta hasta su inevitable fallido.

Toda esta lógica está fundamentada en la creencia de la expansión permanente del capital ficticio y la revalorización automática del capital por sí mismo, puesto que no hay creación de valor productivo. Consecuentemente, esto lleva a un momento de fallidos cuando se pincha la burbuja y con ello al desastre. Como en una pirámide de Ponzi el riesgo se iba depositando en cada nueva refinanciación hasta que la confianza se vió truncada.

Un ejemplo de dicho proceso ocurrió con la crisis de las hipotecas *Subprime* en EEUU. Tuvo lugar una enorme expansión del capital ficticio destinado al crédito, de hecho la refinanciación de las hipotecas permitió que pequeños propietarios pudieran adquirir más propiedades, hipotecándose aún más, motivados por la subida incesante de los precios hasta la quiebra del sistema.

A pesar de ello, con la titularización de las hipotecas, las empresas financieras transmitían su riesgo a los pequeños propietarios, además de obtener beneficios de los gastos de gestión y escritura, y ante el fallo de la burbuja se liquidaban las hipotecas antes de llevar a la bancarrota a promotores por los fracasos de ventas.

Así, la acumulación de capital por desposesión, que tiene su origen en la captación de dinero y su circulación en forma de capital ficticio, sostiene las fortunas del sistema financiero en detrimento de las clases bajas y desfavorecidas. Mediante manipulaciones financieras del mercado de la vivienda, articuladas por hipotecas de alto coste, se transfería, en EEUU pero también en el estado español, riqueza desde los sectores pobres a los ricos (Harvey, 2013). Más allá todavía, las cláusulas abusivas, que se legitimaban bajo el discurso del alto riesgo, han permitido desahucios y lanzamientos, y también la acumulación del capital inmobiliario desposeyendo a familias de sus viviendas.

Actualmente la continua tendencia a la desindustrialización de la economía ha expandido la función de consumo de los centros urbanos y las ciudades compiten para atraer el capital móvil y aumentar el consumo en éstas como salida económica (Harvey, 1989). Todo ello, sumado al aparente estancamiento del modelo de construcción y expansión urbano después del pinchazo de la burbuja, dejando multitud de viviendas vacías, deriva en la aparición de una dependencia económica vital en el turismo y el

consumo de los visitantes y legitima discursos que defienden la necesidad de apostar por una imagen única en cada ciudad construyendo simulacros imaginarios que atraigan al máximo número de personas.

El flujo de capital desde los sectores pobres, a través de los intereses del crédito o la desposesión por los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias o de alquiler, y la revalorización de los centros para usos turísticos combinados otorgan una mayor rentabilidad al enorme parque inmobiliario que promotoras y financieros han depredado y están acumulando. Todo este proceso estaría facilitando la reconversión de las viviendas en alojamientos turísticos permite extraer aún más beneficios del capital inmobiliario.

2.4 El ciclo de revalorización de la vivienda y la gentrificación

Así pues el valor y precio de la vivienda se conecta de manera directa con los ciclos de inversión del capital a nivel urbano, lo que trae consigo procesos que generan exclusiones y desigualdades, entre ellos la gentrificación que es motivo de la hipótesis de esta investigación.

El término gentrificación, que tiene su origen etimológico en el inglés *gentry*, que significa alta burguesía, fue acuñado por primera vez por la socióloga urbana Ruth Glass en 1964 durante sus investigaciones en torno al desplazamiento de la clase trabajadora por la clase media en los barrios victorianos del centro de Londres (Slater, 2011). Hace referencia a un proceso de substitución o expulsión de las clases populares por otras con mayor poder adquisitivo, tiene un enfoque, desde un principio, sociológico y vinculado a disciplinas marxistas.

En la actualidad el término se ha extendido globalmente más allá de la cultura anglosajona y se ha convertido en marco de estudio para muchos enfoques transdisciplinares relacionados con el espacio urbano. El proceso de gentrificación permite dar una explicación a desigualdades e injusticias producidas por el desarrollo urbano y las políticas y tendencias de mercado.

Sin embargo, se puede afirmar que existen dos enfoques discursivos a la hora de explicar los procesos de gentrificación, uno desde una perspectiva de la tradición

económica neoclásica y otro desde una perspectiva crítica, que se vincula más a postulados marxistas. El primero enfoca sus hipótesis desde la teoría de la soberanía del consumidor, justificando los precios en relación con las condiciones de oferta y demanda, de forma que el consumidor elige aquel producto que le es de mayor interés. El segundo de los enfoques sugiere que la motivación principal de la gentrificación es la búsqueda de un mayor retorno de las inversiones productivas y, por tanto, considera que es fundamental tener en cuenta los costes de la producción y vincularlos también a las lógicas de acumulación de otros mercados, tal y como se propone en el desarrollo de esta tesis.

Antes de proseguir con la definición conviene tener en cuenta la crítica que se hace a la teoría neoclásica. Para ilustrarla se sintetiza la teoría desarrollada por el geógrafo escocés Neil Smith. En el artículo *Toward a Theory of Gentrification: A back to the City Movement by Capital, not people* (1979) Neil Smith que, desde una perspectiva neoclásica, detalla las causas se articulan según dos categorías, la cultural y la económica.

En relación a la primera causa Neil Smith destaca que las motivaciones para desear vivir en el centro de la ciudad por parte de la clase media, que producirían con ello el desplazamiento de los allí residentes, radican en la pérdida del atractivo relativo de las viviendas unifamiliares suburbanas. (Lipton, 1977) Sumado a ello estarían los cambios en los modelos demográficos, esto es, hogares más pequeños, nuevos modelos de familia, menor número de matrimonios, aumento de divorcios, etcétera. Otros autores también añaden la importancia de los cambios hacia una economía de servicios, orientada a la demanda y no a la producción (Ley, 1978) o la búsqueda de comunidades socialmente distintivas. (Winters, 1978)

Por lo que respecta a las causas económicas, que complementarían a las culturales, éstas se justificarían en el funcionamiento del propio mercado, a partir de la demanda del consumidor, explicando que la expansión territorial de la construcción de viviendas y su cada vez mayor distancia de los centros urbanos de ocio, cultura y trabajo, sumados a los costes de los desplazamientos, pueden llevar a una situación en la que acabe por resultar más atractivo económicamente la adquisición de viviendas recién rehabilitadas en dichos centros urbanos u otros barrios deprimidos en la Ciudad.

Sin embargo, expone Neil Smith, para que la preferencia del consumidor prevaleciera y fuera causa de la gentrificación sería necesario que las preferencias individuales evolucionaran al unísono colectivamente, a escala nacional e internacional, o bien que las limitaciones predominantes fueran más fuertes que la individualidad del consumidor a la hora de tener capacidad de elegir. Los consumidores/gentrificadores quedarían pues como un agente más del proceso y su papel sería limitado, por lo que sería necesario estudiar las relaciones de producción que influyen y complementan el consumo con mayor peso en el proceso de gentrificación.

Siguiendo con la argumentación del artículo citado se recuerda que dentro de una economía capitalista, el suelo y lo que en éste se construya se convierte en mercancía. Tres consecuencias derivan de este principio: primero, que los derechos de propiedad privada derivan en un control sobre el suelo, sus mejoras y los usos a los que éste se destine, a pesar de que se pueda regular en ciertos aspectos con el planeamiento urbanístico. Segundo, aunque el suelo y sus mejoras se localicen espacialmente su valor no es fijo. Las mejoras construidas sobre el suelo, o sobre el entorno de éste, influirán en la renta del suelo y, puesto que la edificación es inseparable del suelo sobre el que se sitúa, el precio de la edificación se reflejará también en el nivel de renta del suelo. Por contra, el suelo en sí mismo no requiere mantenimiento para tener potencial de uso por lo que conserva su valor potencial (Harvey, 1973). Tercero, las mejoras construidas en el suelo son perecederas a muy largo plazo, la estructura de un edificio suele estar proyectada para durar en torno a un siglo, y el suelo es algo permanente. De todo ello se puede concluir que, en una economía capitalista como se explicaba previamente, para desarrollar el entorno construido son necesarios grandes desembolsos por lo que las instituciones financieras tendrán un papel fundamental en el mercado del suelo. (Harvey, 1973)

Así pues, se podrían producir paradojas que no respondan a las necesidades de los consumidores si no al interés de extracción económica de los propietarios. Por ejemplo, el control monopólico de los propietarios del suelo puede impedir la venta del suelo para su urbanización; la inmovilidad de las inversiones podría llevar a desarrollos urbanos en espacios de mayor rentabilidad y la renovación se podría ver truncada o, como se explicaba en el capítulo anterior, el prolongado período de retorno de la inversión

en suelo o su urbanización podría llevar a desplazar el capital a otros sectores de la economía cuando sus períodos de retorno sean más cortos y rentables.

Se puede entender, por tanto, que el movimiento de capital hacia la periferia, como ocurrió con la expansión suburbana de polígonos y también de viviendas adosadas, se produce en búsqueda de una rentabilidad mayor, combinando abandono y desinversión debidos al elevado riesgo y las bajas tasas de retorno, llevando el centro de las ciudades a un largo período de deterioro y ausencia de inversión.

2.4.1 El proceso de filtrado

Entonces, para explicar un proceso de gentrificación, desde una perspectiva centrada en los medios de producción, es necesario explicar los mecanismos de desvalorización del capital en las áreas deterioradas y, siguiendo con el marco teórico de N. Smith, hay que diferenciar primero los conceptos *valor de la vivienda*, *el precio de su venta*, *la renta del suelo capitalizada* y *la renta potencial del suelo*:

- Valor de la vivienda: Según la tradición marxista, el valor de una mercancía se mide por la cantidad de fuerza de trabajo socialmente necesaria para su producción. Dicho valor se convierte en precio cuando se lleva al mercado la mercancía y se ve afectado por las condiciones de oferta y demanda. En las viviendas la complejidad es mayor ya que, como mercancía, regresan al mercado de manera periódica y su tasa de depreciación dependerá del uso y la de apreciación dependerá del valor que se le añada, esto es, trabajo.
- Precio de venta: Dentro del precio de la vivienda también radica la renta del suelo ya que normalmente éste se vende junto con el edificio. Dado que el precio del suelo no refleja la cantidad de fuerza de trabajo que se le aplica es preferible referirse a la renta del suelo.
- Renta del suelo y renta capitalizada del mismo: Por un lado, la renta del suelo es una retribución que recibe el propietario del suelo por su explotación mientras que la renta capitalizada del suelo es la cantidad de renta apropiada por la propiedad debida al uso actual del mismo. Un ejemplo habitual de ésta sería el alquiler

residencial que pagan los inquilinos a los arrendadores. Cuando el propietario es el ocupante la renta se liquida en el momento de la venta.

Precio de venta = Valor de vivienda + Renta capitalizada del suelo

- Renta potencial del suelo: Haría referencia a la mayor renta capitalizable por el uso más cotizado de un determinado suelo.

Así pues, se puede establecer la gentrificación como un proceso cíclico, racional y lógico del funcionamiento del mercado del suelo y la vivienda en distintas fases. En muchos casos antes de que se produzca la gentrificación tiene lugar el proceso definido como de *filtrado*. Para que la gentrificación tenga lugar no tiene por qué haber terminado el *proceso de filtrado* y, por otra parte, aunque parezca inevitable el *filtrado* es el resultado de la acción de distintos agentes que responden y estimulan las fuerzas del mercado. Se puede resumir el filtrado en cuatro etapas:

1. Construcción y primer ciclo de uso

Se construye el barrio nuevo. El precio de la vivienda refleja el valor del edificio, las mejoras realizadas en el espacio y el aumento de la renta del suelo conseguido por el propietario original.

Durante este período, y mientras dura el desarrollo urbano, la renta del suelo continúa incrementándose y el valor de la vivienda se mantiene generalmente. Por ello, el precio de venta aumenta.

Los propietarios son los ocupantes, consumidores e inversores. Su rendimiento proviene del incremento del precio de venta sobre el de compra.

Final de ciclo: comienza la depreciación del valor de la vivienda por :

- Mejoras en los medios de producción de la vivienda (innovación tecnológica, cambios en la organización del trabajo, etc)
- Obsolescencia de la estética y el estilo del diseño
- Deterioro físico del inmueble, referido a las reparaciones mayores que requieren un alto desembolso, puesto que las menores podrían hacerse regularmente para mantener el valor de la vivienda.

2. Substitución hacia el alquiler o la venta

En aquellos barrios donde no se realicen las reparaciones necesarias para mantener el valor de la vivienda, los propietarios pueden optar por venderlas y mudarse o convertirlas al alquiler. Esta situación tiene pautas de mantenimiento diferentes a la situación anterior.

En este caso los propietarios arrendadores reciben su rendimiento en forma de alquiler y pueden estar menos dispuestos a llevar a cabo el mantenimiento. Además, la plusvalía generada de esta carencia de mantenimiento se puede reinvertir en otros lugares.

La falta de mantenimiento también puede dificultar la venta de las propiedades reduciéndolas y haciendo que se vuelvan más caras para los propietarios. Esto puede desincentivar todavía más la inversión en la zona más allá de lo necesario para mantener el precio del alquiler.

Consecuentemente el valor de las viviendas seguirá disminuyendo y la renta capitalizada del suelo se situará por debajo de la renta potencial. Aquellos que no hayan desatendido el mantenimiento aumentarán los precios del alquiler para atraer a inquilinos con mayores ingresos y así poder recapitalizar la renta del suelo.

3. Depreciación y deterioro

Por otro lado, puede darse el caso que no se produzca dicha transición al alquiler ya que el deterioro es menos acusado. En estos casos también son los propietarios los que no mantienen sus propiedades pero puede deberse a limitaciones financieras. En estas situaciones el aumento del deterioro, que ya existía, puede verse acusado por prácticas inmobiliarias o financieras :

- *Acoso inmobiliario: gestores inmobiliarios se aprovechan de discursos que criminalizan determinados sectores de la población para comprar con precios a la baja viviendas y venderlas a mayor precio a colectivos rechazados, por motivos racistas, homofóbicos, religiosos, etc., en muchos casos desesperados por adquirir su primera vivienda. Así, se alimentan los discursos del odio, se deprecian más las viviendas originales y se obtienen más beneficios. (Laurenti, 1960) Consecuentemente, como los nuevos*

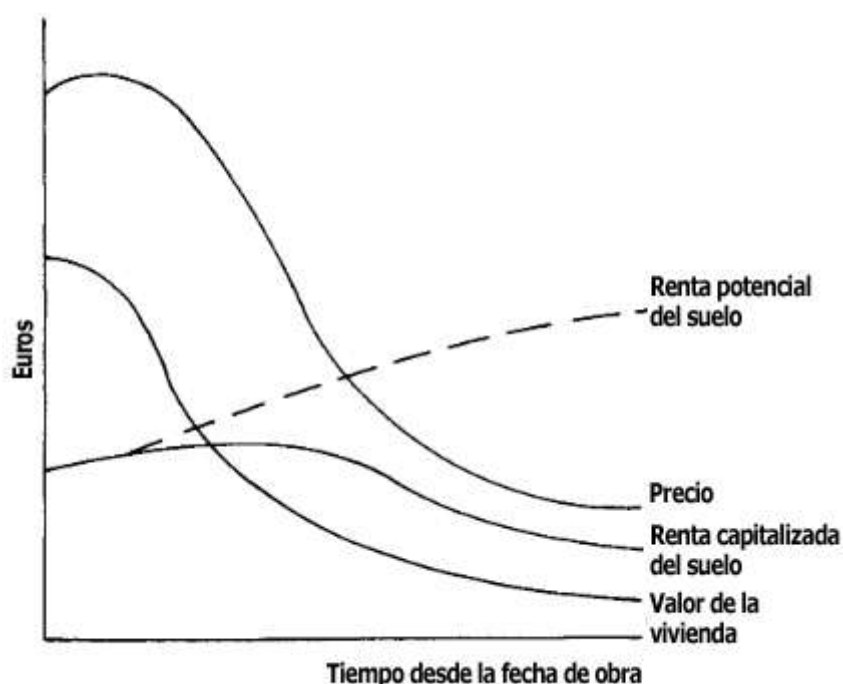
propietarios tienen mayores problemas de financiación o liquidez la vivienda se deteriora y devalúa todavía más.

- *Denegación de la financiación: conforme se produce la desinversión por parte de los arrendadores propietarios las instituciones financieras dejan de financiar también créditos en la zona. Se desplaza la financiación a aquellos espacios donde hay mayor rentabilidad porque el valor de la vivienda se mantiene todavía alto. Por contra en los sectores deprimidos la financiación se convierte en alto riesgo y sus condiciones se vuelven más costosas para el peticionario: subida de los tipos de interés, cláusulas más abusivas, etc. Los préstamos entonces permiten el cambio de manos pero no alientan el mantenimiento por lo que la degradación continúa hasta que ningún inversor ni aseguradora quiere trabajar en la zona .*

4. Destrucción y/o abandono

En esta última etapa es posible que el arrendador propietario subdivida las viviendas o edificios, o subarriende las habitaciones para incrementar la rentabilidad fruto de la mayor explotación de uso. Finalmente, se produce una desinversión total y no se realiza ningún mantenimiento, pagando únicamente los costes para mantener los ingresos del alquiler.

Cuando ya no se obtiene una renta para cubrir dichos costes se abandonan los edificios a pesar de que la estructura se pueda mantener en buen estado.



Gráfica 1: Evolución de los valores y precios del suelo y vivienda. (Smith, 1979)

2.4.2 El proceso de gentrificación

Si la depreciación y devaluación del capital invertido en los barrios se puede entender como el mecanismo profundo detrás del proceso de filtrado, esta depreciación desencadena las condiciones económicas objetivas bajo las cuales se produce de manera natural el aumento del valor del capital, esto es la gentrificación, como respuesta del mercado.

Durante el filtrado la diferencia de potencial de renta, es decir, la diferencia entre la renta capitalizada real y la potencial del suelo, se acrecienta conforme tiene lugar una depreciación del capital. Conforme el filtrado y el deterioro del barrio continúan la diferencia del potencial de renta seguirá aumentando.

La gentrificación se producirá cuando la brecha, que es el diferencial de renta, sea lo bastante amplia como para que los promotores compren lo que quede de las viviendas existentes a bajo precio, paguen los costes de la construcción y rehabilitación y obtengan beneficios. En ese momento la mayor parte de la renta del suelo habrá sido recapitalizada

y empezaría un nuevo ciclo. Es decir, cuando por interés de los promotores, y por extensión de los agentes que los financian, se puede rehabilitar una infraestructura o vivienda porque el precio de venta sea mayor que los costos de su compra y ejecución de la rehabilitación, se desencadenará la gentrificación.

Estos promotores pueden actuar de tres formas distintas dependiendo que hagan con la propiedad tras rehabilitarla: revenderla, ocuparla como propietario consumidor o alquilarla. Conviene matizar que para los promotores profesionales puede haber más complicaciones, dada la especificidad de cada caso en materia de gestión y transacción de la propiedad, que para aquellos promotores que son propietarios consumidores y que están activamente implicados en la gestión de su futura vivienda.

Otra situación a tener en cuenta sería aquella en la que las entidades financieras que otorgaron la hipoteca para la compra y los promotores coincidieran. Entonces la ejecución hipotecaria, y con ella la toma de la propiedad, sería sencilla sobre los sectores más desfavorecidos y podría situar a los financiadores del crédito como accionadores de la propia gentrificación.

En síntesis, la gentrificación se produce de manera estructural dentro de las lógicas del mercado del suelo y la vivienda. El capital se va desplazando permanentemente hacia donde la rentabilidad es mayor, produciendo una depreciación en paralelo a la desvalorización. En el momento en el que la diferencia entre la renta del suelo y el potencial de renta es lo bastante amplio la compra y posterior rehabilitación puede ser una acción competitiva con las tasas de retorno de otros mercados o lugares y hacer que el capital retorne.

Esta hipótesis para explicar la gentrificación refuta que el proceso se inicie por la acción de consumo individual y la justifica por la acción colectiva de unos agentes sobre el barrio. Si se verificara sería de esperar que la rehabilitación se produjera en los barrios donde la diferencia del potencial de renta sea mayor, en el caso de Barcelona el centro de la Ciudad, para proseguir en otros barrios que aun siendo menores los diferenciales estos sigan produciendo rendimientos.

2.5 Hacia una teoría de la gentrificación turística: Gentrificación y turismo

Enunciada la teoría del diferencial de renta que explica las causas que desencadenan la gentrificación en su significado tradicional conviene reflexionar qué se podría entender por gentrificación turística. Aunque existe bastante literatura académica que estudia los efectos de una gentrificación vinculada al desarrollo turístico, ésta se centra más en analizar sus consecuencias y síntomas, por lo que la conceptualización del término no es tan clara como para la gentrificación en su término tradicional.

El marco que a continuación se propone pretende sintetizar las interpretaciones consultadas y adaptar el concepto tradicional reinterpretando la teoría del diferencial de renta pero ampliándolo allí donde se cree insuficiente. Parafraseando la definición original de gentrificación, la gentrificación turística sería el proceso de substitución o expulsión de los habitantes de un barrio por otros que en este caso resultan ser turistas o visitantes del propio espacio, incluso si no se alojan concretamente en el espacio en sí.

Como hipótesis se plantea que la expulsión de los vecinos del barrio a consecuencia de la gentrificación turística no son los únicos damnificados por ésta ni tampoco su única expresión en forma de pérdida de su alojamiento, aunque sea la principal razón, sino que puede afectar también a aquellos vecinos que hacen uso del espacio urbano, como los comerciantes de las plantas bajas o los que utilizan el espacio público como lugar de encuentro. Como explica Cócola-Gant (2015) un aspecto clave en esta problemática será la constatación de que las prácticas sociales del llamado “post-turista” (Hiernaux y González, 2014) o del “new urban tourist” (Maitland, 2010) son indistinguibles de las actividades de la clase media residente.

Siguiendo la síntesis del autor, además se pueden discernir dos tendencias en la gentrificación de acuerdo al estado de desarrollo económico del lugar donde tiene lugar. Cócola-Gant (2016)

Por un lado, en las economías capitalistas avanzadas la gentrificación se complementa con el turismo, retroalimentándose mutuamente, rompiendo con la concepción reduccionista de que el turismo como sector socioeconómico actúa en una esfera autónoma y asilada. El turismo urbano se integra en las estrategias de

revitalización orientadas a la captación de capital humano y financiero. Es más, algunos estudios dan valor a la hipótesis de que la gentrificación en estos casos actúa construyendo la imagen y atractivo de los espacios que resultan de interés para los turistas y que construyen un paisaje urbano pacífico y acogedor para éstos. (Fainstein y Gladstone, 1999; Judd, 2003; Maitland y Newman, 2008; Novy y Huning, 2009) Más allá todavía, la coexistencia entre el turismo y la gentrificación intensifica el potencial de uso del suelo y presiona al alza los precios de los alojamientos y los locales comerciales.

Por otro lado, en las economías periféricas, el turismo tiene un papel fundamental puesto que se utiliza como motor del crecimiento económico, tal y como sucede, entre otros, en los países del Mediterráneo. (Cócola-Gant, 2016; Franquesa, 2011; Garcia-Herrera et al., 2007; Morell, 2009; Vives Miró, 2011) El turismo supone una forma más sencilla de atraer capital y consumidores, ya que requiere de una menor inversión en infraestructuras que el desarrollo industrial, que resultaría poco competitivo en la economía global, y, además, se ve reforzado con la tendencia de especialización territorial y sectorización del trabajo (Harvey, 1989).

En este caso el progreso de la gentrificación está vinculado al papel de los turistas como consumidores, que actúan como los verdaderos gentrificadores. Estos llegan a los espacios con un mayor poder adquisitivo respecto a los locales y esto deriva en que se presiona al alza el mercado de la vivienda y los servicios aumentando los precios y haciéndolos inasumibles para los residentes. (Cócola-Gant, 2016)

En el caso de Barcelona, a pesar de tener una tradición industrial histórica, y por tanto presentar aspectos del caso primero, la verdadera transformación y evolución turística se corresponde más con la segunda lectura..

Una vez definidas sendas categorías, se procede a explicar las tres dimensiones antes mencionadas en las cuales se podría producir la expulsión (gentrificación turística) de los vecinos de un barrio entroncando con la lectura de las dimensiones espaciales de H. Lefebvre, y que serán el marco de definición de los indicadores de análisis de la investigación. Todas ellas están interrelacionadas y se complementan entre sí, acuciando los efectos de unas sobre otras.

2.5.1 Transformación del sistema residencial (Dimensión vivienda)

Como ocurre con la gentrificación tradicional, la principal causa de expulsión de los vecinos tiene que ver con la expulsión de éstos de sus hogares. Las cadenas hoteleras actúan aquí como agentes interesados, además de promotores inmobiliarios y financieros, por lo que la presión de agentes con alto poder adquisitivo es todavía mayor. Dicha expulsión se puede producir por dos causas:

1. Expulsión por renta: se produce cuando la intensificación del uso del suelo aumenta el precio de las propiedades. Es decir, como se intensifica el uso del suelo la renta potencial del mismo se incrementa y, con ella, el precio de las viviendas. En los hogares cuya tenencia es el alquiler, la subida del precio precariza la situación de los arrendatarios que abandonan su domicilio al no poder asumir los gastos.
2. Expulsión por cambio de uso: se produce cuando la intensificación del uso del suelo aumenta el precio de éste, por el aumento del potencial de renta para otro uso, y se produce un cambio de uso al ser más rentable. Cuando el potencial de renta del suelo aumenta para un uso de la edificación como alojamiento turístico, se puede producir un cambio de uso, liquidando los contratos de alquiler. También puede tener lugar en segundas residencias o tras compraventas en los que los propietarios quieren obtener mayor rentabilidad. Los alojamientos turísticos se convierten en activos de inversión más rentable mientras se espera a otras operaciones de inversión.

2.5.2 Transformación de la actividad socioeconómica en planta baja (Dimensión dotacional y comercial)

Esta segunda dimensión hace referencia a la transformación de las actividades comerciales que se desarrollan en las plantas bajas de los edificios. Como en el caso anterior, dicha expulsión se puede producir por dos causas:

1. Expulsión por renta: como en el caso anterior, pero en la actividad comercial, se produce cuando la recapitalización de los locales produce una subida de precio dando paso a agentes que tienen una mayor capacidad de compra.

2. Expulsión por cambio de modelo de negocio: cuando el diferencial de renta es lo bastante amplio como para que la rentabilidad sea atractiva se puede producir una substitución o asimilación de los negocios existentes hacia un modelo de negocio orientado al turismo, es decir, compuesto por comercios que ofertan productos de consumo de ocio y servicios como los bazares, las tiendas de recuerdos y regalos, restauración, locales nocturnos, bares de copas, etc. en detrimento del comercio de proximidad que ofrece menos beneficios.

Conviene reflexionar en este punto respecto al perfil de locales que aparecen. Por un lado, el tipo de locales desplazados cuando se trata de comercios de proximidad, suele tener menores ratios de beneficios pues sus ingresos dependen del consumo habitual de los vecinos y son productos a un coste estandarizado en el mercado, frente a los beneficios mayores que pueden ofrecer los productos orientados al turismo.

Por otro lado, si bien es cierto que los turistas pueden verse atraídos por una diferenciación y exotismo identitario de cada lugar, el tipo de productos que consume es por tendencia generalmente el mismo y los centros turistificados presentan un paisaje urbano poblado por las mismas franquicias. Esta normalización de la demanda permite que las franquicias puedan reducir costes en el diseño y producción de sus infraestructuras y productos ya que son los mismos, o semejantes, independientemente del lugar donde se encuentren.

2.5.3 Transformación del espacio público y del paisaje urbano. (Dimensión simbólica y de las prácticas cotidianas)

Finalmente, y como introducía el punto anterior, hay una tercera transformación que tiene que ver con el uso y la percepción del espacio público que hay en los espacios turísticos. Se entiende como espacio público para esta categorización todo el espacio urbano accesible, calles, calzadas y plazas, incluidas también las plantas bajas comerciales. Estos cambios transforman la manera en la que se habita el espacio común, las actividades que se llevan a cabo en éste y la representación simbólica que tiene, es decir, el significado subjetivo que tiene el espacio para sus usuarios. Dicha transformación puede ser de distintos aspectos:

1. Alineación simbólica: aunque el uso de los turistas del espacio público sea puntual se puede producir una resignificación simbólica del lugar y hacer que los vecinos

ya no reconozcan a éste como anteriormente lo percibían sintiéndose alienados en él. La gentrificación crearía un nuevo contexto social y cultural.

2. Privatización del espacio público: desapareciendo progresivamente las actividades no comerciales para dar paso a un espacio funcional orientado únicamente a la productividad económica, esto es, a la ocupación del espacio público por negocios, con el uso de terrazas exteriores por ejemplo, o la concepción de este como mero lugar de paso, como infraestructura de transporte. Se pierden así también los servicios locales y los lugares de encuentro diversos.
3. Contaminación del espacio: referido al aumento del ruido y las actividades nocturnas, la saturación y masificación de los espacios y otras presiones ambientales, como la presencia de basura en las calles o el aumento de la contaminación atmosférica, derivada de los medios de transporte turísticos como por ejemplo los cruceros.
4. Contraste cultural: que hace referencia a la diferencia entre los migrantes y locales en términos de clase, comportamiento, lenguaje, valores o prácticas sobre el espacio, lo que puede llevar a la polarización y fragmentación de los espacios públicos. (Cócola-Gant, 2018)

2.6 El espacio turístico, tematización y especialización funcional

Para concluir, a lo largo de este capítulo se ha dado cuenta del papel fundamental del desarrollo urbano para complementar y absorber los beneficios de los excedentes productivos del capitalismo y cómo las formas de expansión de la ciudad respondían a las políticas económicas y planificaciones urbanas de una clase económica, en detrimento del total de la sociedad.

También se ha descrito el papel que juegan, dentro de la economía capitalista, los ciclos de expansión y cómo la financiación de promociones de viviendas e infraestructuras comerciales pueden desencadenar procesos de especulación inmobiliaria y consecuentes crisis en las que el flujo del capital acaba aún más en manos de las clases altas mediante el crédito y la desposesión.

Finalmente, se ha hipotetizado sobre las causas de la gentrificación, como un caso más del conflicto de clases y las desigualdades intrínsecas al modelo productivo, y cómo el turismo se ha convertido en el último instrumento de transformación, expansión y desarrollo urbano que aumenta aún más la rentabilidad del capital inmobiliario y puede ser motivo de nuevas formas de desposesión, ante una industria de la construcción colapsada y estancada.

Vistos todos estos aspectos conviene acabar por caracterizar, de acuerdo al propio discurso, cómo se define ese espacio turístico urbano. Siguiendo la tesis de Lefebvre para su caracterización, se ha de entender el espacio urbano turístico, tanto morfológicamente como en la esfera de las relaciones sociales, como si fuera una mercancía. Se habría producido para que prevalezca su valor de cambio y, por tanto, su función y usos se dirigen a obtener la máxima rentabilidad, esto es, convertirse en espacios de consumo privatizados.

Se trataría de un espacio que tienda a la monofuncionalización, a la máxima especialización, para que su productividad sea lo más eficiente. Como proponía el movimiento moderno en la Carta de Atenas, que resultó modélica a la hora de configurar posteriormente el urbanismo del capitalismo urbano contemporáneo, la ciudad funcionaría a la manera de una máquina en la cuál cada función de la economía se planificaría para contar con su propio espacio, el productivo, el reproductivo residencial, el de ocio, también en este caso el turístico. Todos ellos articulados por infraestructuras de transporte cada vez más rápidas y mejor conectadas (Le Corbusier, 1954), infraestructuras que en su momento transportaban personas y ahora también información, mediante los dispositivos de telecomunicaciones.

Esta ciudad expansiva y extensiva resulta en sí misma morfológicamente excluyente, como ya denunciaron en su momento los Situacionistas (Kotanyi, A. y Vaneigem, R., 1961), no da cabida a las prácticas cotidianas y produce desigualdades favoreciendo a un ideal político abstracto que se supone que es el ser humano cívico pero que en realidad es el hombre, blanco, cis-género y heterosexual. (Delgado, 2011)

El aparato normativo político de esta ciudad también fundamentaría una teoría del espacio público para convertirlo en algo neutro, aséptico, ideal y pacífico, pero que en la práctica resulta un simulacro hipervigilado en el que aquellas personas fuera del marco

antes mencionado son expulsadas de lo público y no tiene cabida la diferencia y el conflicto. (Delgado, 2011) Los soportes culturales se convierten en simulacros que funcionan como polos de atracción a costa de la destrucción del patrimonio histórico, especialmente aquel que no construye la identidad buscada, y de la expulsión de los vecinos una vez más. (Baudrillard, 1977) Ya fuera el Centro Pompidou en París o el MACBA en Barcelona, estos artefactos cumplen la misma función de transformación del espacio haciéndolo más atractivo y accesible a las clases altas, pero también a los turistas con mayor poder adquisitivo, expulsando y coaccionando a los vecinos originarios. (Delgado, 2007)

El espacio turístico supone una hiperrealidad del espacio urbano, hecho contradictorio en sí mismo pues debe reclamarse como si fuera algo auténtico y único para que, a través de su experiencia, incentivar a los consumidores, los turistas, a conocerlo y así extraer beneficios de éstos. Sin embargo, al mismo tiempo, adquiere la condición de genérico, como define R. Koolhaas, porque en las ciudades globalizadas se replican las mismas fórmulas de éxito de consumo minimizando así los costes de producción. (Koolhaas, 1997 y 2002)

Se llenan de esta forma los centros turísticos de auténticas experiencias de consumo de las mismas franquicias de moda, ocio y restauración que los visitantes ya conocen previamente, mientras se privatiza el espacio para favorecer su consumo, convirtiendo centros culturales y plazas en espacios de mercancía también. De todos ellos los vecinos quedan expulsados por la subida de precios, la alienación simbólica y el control de las prácticas cotidianas, en favor de un entorno lo más amigable y pacífico.

En conclusión, la batalla por la vivienda y la gentrificación turística, la sustitución de las viviendas por alojamientos, los comercios cotidianos por bazares y franquicias y la transformación cultural del uso del espacio, son sólo ejemplos del último estadio de la tematización del espacio para el uso turístico del centro en la ciudad contemporánea pero, afortunadamente también puede resultar ser el escenario del resurgimiento de *El Derecho a la Ciudad* como práctica revolucionaria urbana que traiga consigo una subversión en la forma de habitar las ciudades.

3. Metodología

Una vez definido el marco teórico que define la investigación a continuación se explicarán el modelo metodológico y herramientas utilizadas para llevar a cabo la misma de acuerdo a los principios de la teoría crítica.

Así pues se puede estructurar el cuerpo de la investigación según el siguiente esquema:

- 1. Definición de la problemática**
 - i. Contexto
 - ii. Modelos de tenencia
 - iii. Modelos de alojamiento
 - iv. Marco jurídico
- 2. Análisis cualitativo**
 - i. Entrevistas: Análisis FODA
 - ii. Mapa de agentes
 - iii. Síntesis discursiva
- 3. Análisis cuantitativo**
 - i. Caracterización socioeconómica
 - ii. Caracterización demográfica
 - iii. Geoprocesos y sistemas SIG

3.1 Definición de la problemática

En primer lugar, se encuentra la definición de la problemática en la que se establece el ámbito de estudio concreto, esto es el contexto socioeconómico y geográfico, así como las especificidades jurídicas y legales que circunstancialmente han condicionado la situación actual. Esta caracterización se ha tomado a partir de lecturas académicas, entrevistas, artículos y notas de prensa, así como de la lectura de la propia norma legal.

Quedarán detallados en este apartado, los barrios a los que se refiere el estudio, los modelos de tenencia de vivienda que hay en el estado español, los modelos de alojamiento turístico, se citarán los artículos de la Constitución, leyes y ordenanzas municipales que influyen en la problemática y, finalmente, las posibles incompatibilidades que se pueden producir de todo ello.

3.2 Análisis cualitativo

En segundo lugar, se enumeran una serie de herramientas que permiten el análisis cualitativo del conflicto. Mediante éstas se pretende hacer un acercamiento a una visión interpretativa del problema a partir de la identificación de los agentes implicados (organismos públicos, administradores, asociaciones privadas del sector, plataformas vecinales, etc.) así como identificar cuáles son sus intereses y grado de influencia para poder transformar la situación vigente. Todos ellos quedarán definidos y situados en un mapa de agentes. Además, para determinar estos aspectos se ha hecho una síntesis a partir de noticias así como una serie de entrevistas. Concretamente se realizaron las siguientes entrevistas:

- Asamblea de Barris per un Turisme Sostenible, Daniel Pardo. 13-06-2017.
- Xarxa Ciutat Vella, Daniel Pardo. 13-06-2017
- Rec del Fort Pienc, Alex. 23-06-2017
- Observatori de l'Habitatge i turisme del Clot i Camp de l'Arpa 30-06-2017
- Desllogades, incompatibilidad de agenda contacto vía email
- Sindicat de Barri del Fort Pienc 01-07-2017
- Sindicat de Llogaters 12-07-2017
- Gremi d'Hotelers, incompatibilidad de agenda contacto vía email
- Gremi de Restauradors, no atendió a la propuesta contacto vía email
- Gremi d'HUBS, incompatibilidad de agenda contacto vía email

Más allá todavía, también se han llevado a cabo entrevistas a profesionales académicos que han investigado sobre el conflicto para acabar de concretar los conceptos y complementar los datos. Al respecto se realizaron las siguientes entrevistas:

- Agustí Cocola, antropología 21-07-2017
- Toni López, geografía urbana y demografía 04-08-2017
- Semanari Taifa, aspectos socioeconómicos contacto vía email
- Irene Sabaté, antropología vivienda 12-07-2017

3.3 Análisis cuantitativo

Finalmente, en lo referido al análisis cuantitativo se ha articulado la información a través de un índice de indicadores de estabilidad y desarrollo urbano con un doble cometido. Por un lado, analizar las tendencias de parámetros que indiquen el acceso a la vivienda en los barrios antes mencionados y, por otro lado, describir el impacto del turismo

a nivel socioeconómico en dichos barrios así como el uso del espacio público. Los datos eran de disponibilidad pública, pertenecientes en general a organismos de la administración pública, y aparecen citadas las fuentes en cada una de las distintas formas de representación en que aparecen.

El índice de indicadores está desagregado en tres subíndices que definen los conceptos teóricos antes mencionados: la transformación del sistema residencial, la estabilidad socioeconómica y la tematización del espacio público. Dentro de cada subíndice hay varios indicadores que lo definen desagregadamente. (Ver tabla 01)

INDICE DE INDICADORES DE ESTABILIDAD Y DESARROLLO URBANO		
TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA RESIDENCIAL	ESTABILIDAD SOCIOECONÓMICA	TEMATIZACIÓN ESPACIO PÚBLICO
Vivienda y tenencia	Caracterización demográfica	Centralidad
1) Estado del parque construido	1) Crecimiento demográfico intercensal	1) Dotaciones
2) Viviendas vacías y régimen de tenencia	2) Estructura de edad	2) Polos de atracción turística
	3) Tasa de población nacida en el extranjero	Función y uso del suelo
	4) Nivel de estudios	1) Relación entre los comercios y la población residente
	5) Perfil de hogar	2) Relación entre los comercios y la población flotante
Mercado inmobiliario	Poder adquisitivo familiar	Movilidad
1) Relación entre la población flotante y la residente	1) Renta familiar disponible	1) Transporte turístico y público
2) Evolución de la oferta de vivienda disponible	2) Tasa de paro	2) Peatonalización
3) Propiedad de la finca		

De esta manera se ha querido caracterizar la evolución socioeconómica y demográfica de los barrios, que quedan representados en tablas e histogramas. Para los datos demográficos conviene hacer dos apuntes. Uno que los datos que se refieran al año 2012 hasta 2017 son originarios del padrón mientras que el resto son por lo general del Censo. Conviene tener en cuenta que la metodología para extraer la información es distinta. Por contra la metodología de muestreo del padrón no es muy eficaz con las bajas

para los casos de extranjeros, pues pueden darse altas por omisión cuando estos ya han marchado. Por ello, conviene relativizar la precisión como herramienta.

El censo de población y vivienda ofrece más información, sin embargo solo se realizan de década en década, y son datos de una muestra y no del total de la población encuestados en los hogares, por lo que se quiso tomar los datos del padrón para identificar algún cambio en las tendencias más recientes. Segundo, los datos de el Clot están agregados con los del Camp de l'Arpa del Clot puesto que su diferenciación fue reciente y resultaría imposible realizar una proyección retrospectiva del Clot.

El fin de este análisis es identificar si se está produciendo una gentrificación turística. Tradicionalmente las investigaciones sobre gentrificación se centran en indicadores que constaten la substitución de la población original por gentrificadores. Para ello se estudia los cambios demográficos, buscando el aumento de la clase media joven, el nivel de estudios, el aumento de la renta familiar media de los hogares y los precios de la vivienda y alquileres fundamentalmente.

Sin embargo, como se desarrollaba en el capítulo anterior, la gentrificación turística implica aspectos que aumentan la complejidad de la transformación urbana y, el hecho de que los gentrificadores, sean turistas dificulta el análisis tradicional. Por ello el índice propuesto es más amplio, para así abarcar las tres dimensiones de la transformación y para también reflejar el cambio de uso tanto del sistema residencial como del espacio público. Hay que tener en cuenta que, aunque se constate una substitución de la población por una clase media joven, de mayor formación y estudios, los turistas y visitantes flotantes no están censados y tampoco son propietarios de sus alojamientos, por tanto los indicadores demográficos han de matizarse.

El índice de indicadores por tanto tiene como fin identificar la vulnerabilidad del barrio a la gentrificación, dada las tendencias existentes y entendido el funcionamiento de ésta, que se puede sintetizar en los siguientes aspectos: una internacionalización del barrio, un descenso de la población infantil, substituida la familia tradicional por hogares jóvenes y de mayores estudios, en cifras generales, un descenso de la población autóctona también, producto por la substitución de las viviendas por alojamientos turísticos, y una substitución de las prácticas y percepción simbólica del espacio hacia una funcionalización y tematización del espacio público como espacio de consumo y ocio.

3.4 Software utilizado

Todo el software utilizado para la elaboración de la investigación ha sido de programario libre, con código abierto y descarga gratuita de acuerdo a la filosofía pro-commons. Para el cálculo y representación de los mismo se ha utilizado el paquete de office Libreoffice. Se han representado los indicadores antes mencionados en una serie de planos mediante un sistema de información georreferenciada GIS, en este caso QGIS.

QGIS es un software de código libre gratuito para sistemas operativos GNU/Linux, Unix, Mac OS, Microsoft Windows y Android que utiliza formatos vectoriales y ráster para representar información desde bibliotecas GDAL y OGR y también bases de datos.

La información se ha recopilado a partir de las bases de datos estadísticas del padrón, el censo, etcétera, y, a través de la identificación de la vinculación con la referencia del distrito censal en cuestión se ha vinculado al elemento vectorial que representa en el plano dicho distrito censal. A partir de ahí se han categorizado y clasificado los datos para que queden representado de acuerdo a unos umbrales tal y como se especifican en la leyenda de cada plano. De este modo se han podido hacer varias radiografías de cada indicador con el fin de evaluar la evolución y distribución de las tendencias.

Para la elaboración de las bases de datos, las hojas de cálculo y la reducción de documentos se ha utilizado el paquete de Libre Office y para la grabación de las entrevistas se ha utilizado el programa Audio Recorder, para Android disponible en el repositorio F-Droid.

4. Definición de la problemática

Como punto de partida para abordar la investigación es necesario definir el objeto de estudio y su contexto por un lado, así como una serie de conceptos y aspectos, de mayor o menor tecnicismo, para poder facilitar la comprensión del estudio, por otro lado.

Así pues en este capítulo se definirá primero el marco jurídico de afectación, en referencia a la vivienda y los usos del espacio público, mencionando las distintas escalas. En segundo lugar quedarán definidos los modelos de acceso a la vivienda y su peso y, tercero, los modelos de alojamiento turístico. Finalmente, se contextualizará el caso general explicando la evolución del desarrollo urbano inmobiliario y el desarrollo turístico y la situación de emergencia habitacional en Barcelona y se describirán los principales aspectos de los barrios estudiados, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el Fort Pienc y el Clot.

4.1 Marco Jurídico

4.1.1 Legislación Europea

Artículo 34.3 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (y el art. II.94.3 del Tratado por el que se establece una Constitución para Europa).

4.1.2 Legislación Estatal

La Constitución española reconoce el derecho a la vivienda en su artículo 47 el cual establece que “Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística”.

Dicho derecho impone a los poderes públicos una serie de obligaciones con respecto a la regulación del uso del suelo, impedir la especulación y garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

Además, la consideración de la vivienda como bien privado, además de la existencia de relaciones jurídico-privadas consecuentemente, como es la compra, venta, alquiler, etcétera, justifican la regulación jurídica de ésta bajo un marco normativo estatal.

Así pues hay varias leyes estatales que afectan a la vivienda de manera directa o indirecta en relación con el campo de estudio de esta investigación:

Leyes de arrendamientos urbanos:

- Ley 4112/1964
- Ley del 9 de mayo 1985
- Ley 29/1994, del 24 de noviembre
- Ley 4/2013 Moratoria arrendamientos urbanos
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

4.1.3 Legislación Autonómica

El Estatuto de Autonomía otorga a la vivienda, junto con otros derechos y principios sociales, garantías similares a las reconocidas el resto de derechos a diferencia de la Constitución Española.

El Artículo 26 del Estatuto catalán reconoce: El derecho a acceder a una vivienda digna a todas las personas que no dispongan de los recursos suficientes, y obliga a los poderes públicos a establecer un sistema de medidas que garantice este derecho. Los poderes públicos deberán facilitar el acceso a la vivienda mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda pública y de vivienda protegida, con especial atención a los jóvenes y los colectivos más necesitados.

Ley catalana 24/1991, de 29 de noviembre

Según el artículo 2 de la misma se define la vivienda como "toda construcción fija destinada a ser residencia de personas físicas, o utilizada como tal, con independencia que se desarrollen otros usos. Los elementos complementarios de la construcción forman parte de la vivienda.

4.1.4 Legislación Municipal

A nivel municipal también se establecen una serie de normas de afectación del uso y función del suelo urbano, así como de las actividades que afectan al desarrollo y acceso a la vivienda y espacio urbano.

- Decret 159/2012
- Llei 12/2002
- Ley 18/2007 del derecho a la vivienda Ordenanza civismo
- Ordenanza alojamientos turísticos

- Plan de usos de los distintos barrios
- Plan especial de usos para determinados ámbitos (por ejemplo el de las Ramblas).

4.2 Modelos de acceso a la vivienda del Estado Español

Tradicionalmente en el siglo XX y hasta la actualidad la fórmula más extendida de acceder a la vivienda en el Estado Español es la compraventa de la misma. A pesar de ello existen otros modelos alternativos como el alquiler, que es el más extendido, las cooperativas de cesión de uso o la masovería urbana y, de manera ilegal pero con un papel político importante dentro del conflicto, la okupación de inmuebles vacíos.

4.2.1 Propiedad o Copropiedad

La propiedad como modelo de tenencia consiste en la compra del usuario del inmueble, si bien la compra no está vinculada a la propiedad del suelo necesariamente. Es el modelo más extendido suponiendo el 77,7% del total (Banco de España, 2013). Sin embargo, la tendencia, durante los primeros quince años del siglo XXI es a la baja en esa proporción, habiendo llegado a suponer más del 80% del total en 2007. La tenencia en propiedad obliga a los propietarios a mantener las condiciones de la vivienda para evitar su devaluación y poder mantener los beneficios potenciales de su hipotética venta. Este modelo puede resultar problemático por la falta de financiación y, como ya se ha visto en la última década, también puede llevar a ejecución de desahucios por impagos hipotecarios sin que suponga la liquidación de la hipoteca.

4.2.2 Alquiler

El alquiler es la alternativa más extendida respecto a la compra en el mercado inmobiliario actual. Consiste en el derecho a ocupación por parte de un usuario a cambio del pago de una comisión mensual durante un tiempo determinado. El alquiler transfiere ciertas responsabilidades de mantenimiento al usuario pero, sin embargo, actualmente los arrendatarios carecen de algunos derechos que tendrían como propietarios, como efectuar reformas o participar en la comunidad de vecinos. Una vez rescindido el contrato de alquiler el usuario pierde el derecho de ocupación y debe abandonar el inmueble.

El alquiler tiene un coste inferior a la compra y facilita la movilidad de los residentes. Por contra, este modelo tiene una duración limitada, tres años después de la firma del contrato el precio se puede modificar libremente o rescindir el propio contrato,

también se puede rescindir el contrato con dos meses de antelación si es para uso propio o cosanguíneo.

4.2.3 Cesión de uso

La cesión de uso es un contrato por el cual se cede el uso de un inmueble por un tiempo indefinido a cambio del pago de un precio. En países como Dinamarca este modelo está muy extendido mediante la formación de cooperativas de acceso a la vivienda, el modelo Andel. Las cooperativas son las propietarias del inmueble y hacen una cesión de parte del mismo, de una vivienda o superficie determinada, a los socios cooperativistas. La limitación de uso queda regulada al cumplimiento de los estatutos de la cooperativa.

En estos modelos cooperativos la propiedad es colectiva y resulta imposible la especulación con el precio de la vivienda puesto que no se tiene la propiedad individual sobre el inmueble. El modelo permite un uso indefinido en el tiempo sin ser propietario del suelo necesariamente. Se puede reformar el inmueble y permite la participación en la toma de decisiones a los participantes de la cooperativa.

Sin embargo, se trata de un modelo casi experimental en el estado español. Actualmente se están llevando a cabo dos promociones de cooperativas en cesión de uso en Barcelona: La Borda, en el barrio de La Bordeta, y la Cooperativa del Carrer Princesa, en el Gòtic, gestionada por Cel Obert.

4.2.4 Masovería urbana

La masovería urbana es un modelo de cesión de uso, mediante un contrato, por el cual el propietario del inmueble permite vivir al usuario a cambio de que éste realice una serie de reformas en la casa acordadas previamente. El contrato se articula a partir de la valoración económica de la reforma y haciendo éste el equivalente a la duración del alquiler equivalente. Puede prolongarse hasta 20 años. Éste modelo tiene un origen agrícola donde los masoveros cuidaban la Masía y los campos a cambio de vivir en ella y retenían parte de la producción para consumo propio.

4.2.5 Okupación

Es la ocupación de espacios, terrenos o edificios abandonados, permanente o temporalmente, para darle uso como vivienda. Como acción política el uso puede ir más

allá del alojamiento y servir como lugar de reunión, centro social y/o cultural. La motivación de esta acción es la autogestión del acceso a la vivienda, denunciando al mismo tiempo el abandono de espacios funcionales y la dificultad de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna. No conlleva un contrato de ningún tipo.

La okupación permite un acceso a la vivienda gratuito reivindicando su valor como bien de uso y no como valor de cambio susceptible de especulación. Por contra, es una acción ilegal que puede estar penada con multas y cárcel, las inversiones de acondicionamiento suponen un coste sin garantías de uso futuro. Además, supone dificultades administrativas con respecto a los derechos derivados del registro del padrón, como el derecho a la atención sanitaria, el voto, la educación, etc. y existe la posibilidad de desalojo forzoso.

4.3 Modelos de alojamientos destinados al turismo

Pueden ser de varias tipologías, las principales responden a características de alojamientos turísticos que prestan el servicio por unidades de alojamiento (habitación apartamento o estudio). Se clasifican en categorías y estrellas.

4.3.1 Hotel y hoteles apartamentos

Aquellos alojamientos turísticos que prestan el servicio por unidades de alojamiento (habitación apartamento o estudio). Se clasifican en siete categorías definidas por estrellas.

Según su memoria de 2016 en el año pasado los hoteles de Barcelona registraron una ocupación media de un 80,12%, habiendo aumentado un 1,65% respecto a 2015, y un precio medio de 130,83€/día, valor 12,20€ mayor que el año anterior. También en el último año ha aumentado la oferta en 18 hoteles, lo que equivale a 2.127 plazas más.

4.3.2 Hostales y pensiones

Son establecimientos hoteleros que ofrecen servicios de alojamiento por habitación, pero su dimensión, estructura, características o tipología no cubren los estándares mínimos exigidos a los hoteles u hoteles apartamentos.

4.3.3 Apartamentos turísticos

Sirven de alojamiento temporal en edificios o conjuntos continuos formados en su totalidad por apartamentos gestionados bajo un establecimiento o unidad empresarial. Han de cumplir con unos servicios mínimos: cámaras higiénicas y de baño, servicio de limpieza al menos semanal y recepción, y las habitaciones han de cumplir una superficie mínima de 10m².

El censo legal de estas tres primeras categorías, recogido en el PEUAT, daba un total de 83.254 plazas en toda la ciudad.

4.3.4 Albergue juvenil

Quedan recogidas en la misma normativa todas las instalaciones juveniles, residencias para ancianos y residencias de estudiantes. Los albergues de juventud son instalaciones de alojamiento de paso, de estar o realización para jóvenes y, en determinadas condiciones, para familias, adultos y grupos de niños. La ciudad cuenta con más de 9.430 plazas para un total de 130 albergues.

4.3.4 Viviendas de Uso Turístico VUT

Consiste en ofertar directa o indirectamente, a través de agencias, un alojamiento o vivienda, habitualmente un piso, a cambio de una comisión económica para una estancia igual o inferior a 31 días. La actividad debe ser comunicada al Ayuntamiento y se debe conceder una licencia que acredite el cumplimiento de requisitos de actividad establecidos por ley. Debe estar en buenas condiciones de higiene, amueblada y contar con todos los utensilios necesarios para habitarla. Además, debe contar también con la cédula de habitabilidad y no pueden alojarse en ella más personas de las que ésta establezca. En el momento de redactarse el PEUAT estaban registradas un total de 9.657 viviendas, concentradas en su mayoría en Ciutat Vella y el Eixample.

Originalmente este segmento de la oferta estuvo orientado a huéspedes de alto nivel económico y cultural, y ofertado por jóvenes emprendedores en los años 90. Llegada la primera década del 2000 se produce la etapa de máxima expansión hasta la actual controversia con la aparición de plataformas web. Actualmente, están reguladas según la figura del HUT (habitatges d'us turístic) con una licencia de actividad comercial quedando definida fuera de la regulación el alquiler de habitaciones.

En la última década, con la emergencia de las empresas del sector de servicios y plataformas digitales, tipo Airbnb, se ha producido un mayor auge de la gestión inmobiliaria y profesional de los alojamientos. Según los datos de Inside Airbnb se puede deducir que, dada la disponibilidad y la propiedad de varios alojamientos por la mayoría de los usuarios, se trataría de una forma de transformación de la oferta de vivienda a un modelo de negocio basado en el turismo. Resulta destacable como las empresas que ofertan alojamientos turísticos, legales o ilegales, son un foco de importante atractivo de inversión. Por ejemplo, Airbnb llegó a facturar más beneficios que la mayor cadena hotelera del mundo, Marriot. (Cócola, 2016).

Según Inside Airbnb, con fecha de enero de 2016 más del 78% de los alojamientos ofertados no mostraban su número de licencia en el anuncio de la propia web de Airbnb por lo que eran susceptibles de ser ilegales por carecer de licencia.

4.4 Contexto y cronología del desarrollo urbano

4.4.1 Desarrollo inmobiliario

Desde la Dictadura Franquista, pasando por la transición y prolongándose hasta la actualidad, las políticas de promoción y desarrollo de viviendas e infraestructuras urbanas se han sucedido como procesos de inversión y especulación entendiendo la vivienda desde su valor de cambio y el cambio del uso y función de suelo, mediante la urbanización, como un mecanismo de generar plusvalías. Así se han sucedido los proyectos de planeamiento urbano insostenibles, construyéndose un parque de viviendas por encima de las rentas disponibles y sin tener en cuenta el crecimiento de la población, destruyendo el patrimonio e ignorando el impacto ambiental. Todo esto ha sido articulado mediante la actividad coordinada, y a veces con los mismos agentes en sendos bandos, del sector inmobiliario-constructivo y el bancario. (Naredo, J. M., 2012).

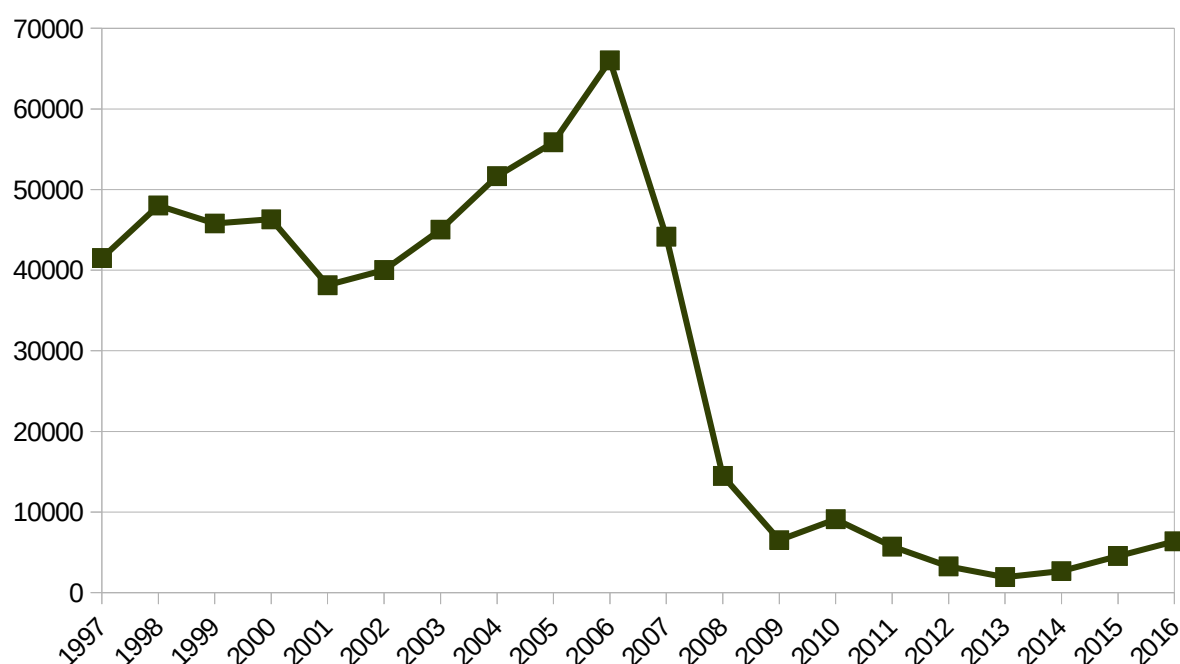
Para hacer posible este crecimiento financiero y del mercado tuvo lugar una transición en el modelo de acceso a la vivienda. Mientras que en los años 50 del siglo pasado la mayor de parte de la población tenía el alquiler como modo característico de tenencia de la vivienda, llegando en Barcelona a comprender al 95% de la población, esta proporción fue reduciéndose en las décadas siguientes hasta alcanzar al 25,39% del parque de viviendas, a la vez que aumentaba paulatinamente la importancia del régimen de tenencia en propiedad que ha llegado a representar el 53,95% en la ciudad condal, y correspondiendo el 17% y 82% respectivamente en el Estado Español, en 2013. (Alemany, A., Colau, A., Escorihuela, I., Odonia, A., Pidemont, M., Pisarello, G. & Trillo, S. V.; 2013)

Esta tendencia a incentivar la propiedad se ha dado en todos los estados europeos del mismo modo, y lograba que los ciudadanos quedaran atados a sus deudas hipotecarias de manera individual, perdiendo autonomía ya que dependían de una situación de estabilidad económica para poder garantizar saldar su deuda, a la vez que también traía consigo la desarticulación de los mecanismos de presión colectivos, como fue la Huelga de los Alquileres de 1931. La desgravación fiscal de la compra o la universalización del acceso al crédito facilitó el crecimiento de la propiedad privada como modelo de tenencia.

A raíz de esto, las demandas residenciales de la población quedaban manipuladas por los intereses de las empresas que financiaban y gestionaban el parque inmobiliario, esto es, los bancos y grandes empresas inmobiliarias. Más allá todavía las promociones públicas de vivienda (VPO), que no alcanzan al 2% del parque construido frente al 20%-30% de la UE, han actuado como impulsores de la actividad de la industria financiera y la construcción en épocas de recesión y han resultado, además, un apoyo del modelo de tenencia en propiedad, al margen de las necesidades reales de la población. (Alemany, A., Colau, A., Escorihuela, I., Odonia, A., Pidemont, M., Pisarello, G. & Trillo, S. V.; 2013)

Con respecto a las políticas en torno a la vivienda, cabe añadir que las ayudas al alquiler son insuficientes, y más para un mercado altamente especulativo y desregulado. No existieron medidas contra la desocupación o infrautilización cuando en 2013 el 13,7% del parque estaba vacío, y existe una legislación que facilita los desalojos y desprotege a los inquilinos.

Se puede establecer el período que va desde 1997, coincidiendo con la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones, promovida por el gobierno de José M.^a Aznar, hasta el 2007, momento en que estalla la crisis económica y es derogada la misma ley, como el período de máxima expansión de la industria de la construcción de viviendas e infraestructuras produciéndose un período de burbuja inmobiliaria. Se llegó a edificar en todo el Estado hasta 6,6 millones de viviendas, superando a Francia, Italia y Alemania juntas en el mismo período. Todo ello gracias a las grandes inversiones de capital financiero, que orientaban la fuerte liquidez extranjera que llegaba, y el sobreendeudamiento de los sectores medios y vulnerables. Solo en Barcelona se inició la construcción, entre 2000 y 2007, de un total de 522.524 viviendas. (Gráfica 02)



Gráfica 2: Total de viviendas iniciadas en Barcelona.

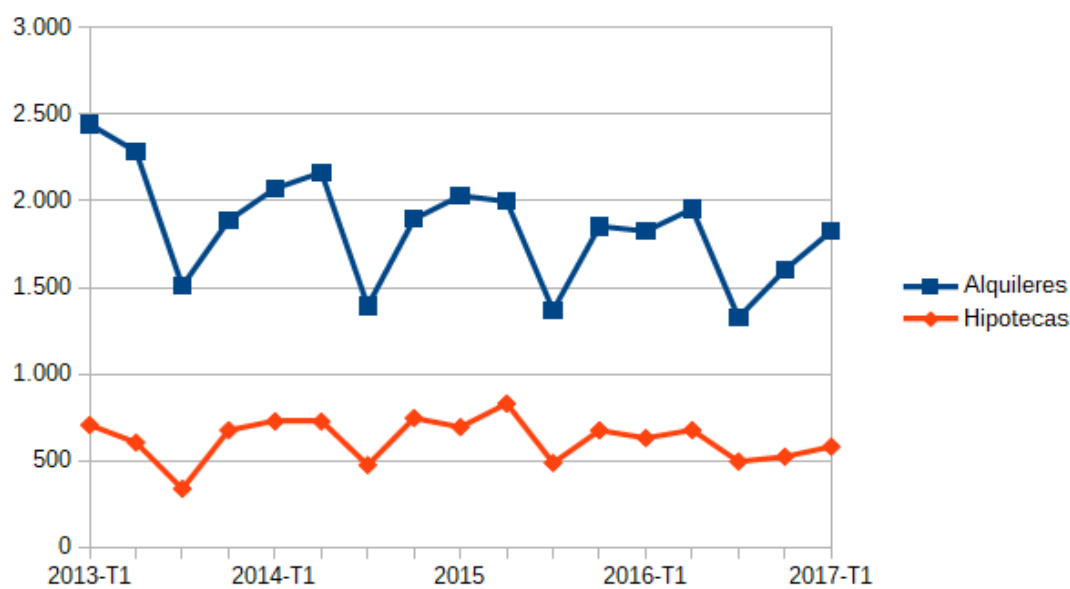
Fuente: elaboración propia datos Idescat

Sin embargo, a pesar de toda ese crecimiento de la oferta inmobiliaria de vivienda el precio de la vivienda llegó a triplicarse, se toleraron todo tipo de prácticas abusivas para lograr financiación, como avales cruzados o hipotecas crecientes, y el hacinamiento y el acoso inmobiliario crecieron. En paralelo el alquiler seguía teniendo una oferta escasa y en muchos casos en malas condiciones, y con exigencias igualmente abusivas, avales de hasta un año, contratos indefinidos, precios desorbitados, etcétera. Así, la deuda de las familias se multiplicó hasta suponer el 130% de la renta disponible. (Colau, A., Alemany, A., 2012)

Con el estallido de la crisis de las hipotecas basura en EEUU que se extendió globalmente, en España subieron las tasas de interés y se contrajo el crédito internacional, impactando negativa y directamente sobre el modelo de crecimiento inmobiliario-constructivo (el 30% del PIB agregado) que era uno de los principales motores de empleo (13% de la población). La combinación de sobreendeudamiento y la pérdida de poder adquisitivo aumentaron las dificultades para pagar las hipotecas y alquileres, y el número de lanzamientos y desalojos se multiplicaron. Ante esta situación de indefensión y desposesión directa surgió la Plataforma de Afectados por la Hipoteca que reclamó soluciones políticas a escala local, autonómica y estatal, y se movilizó para negociar, atrasar y detener desahucios y empoderar a la población.

Sin embargo, resulta complicado dar cifras sobre los lanzamientos referidos ya que los datos obtenidos por las estadísticas judiciales no discriminan entre viviendas

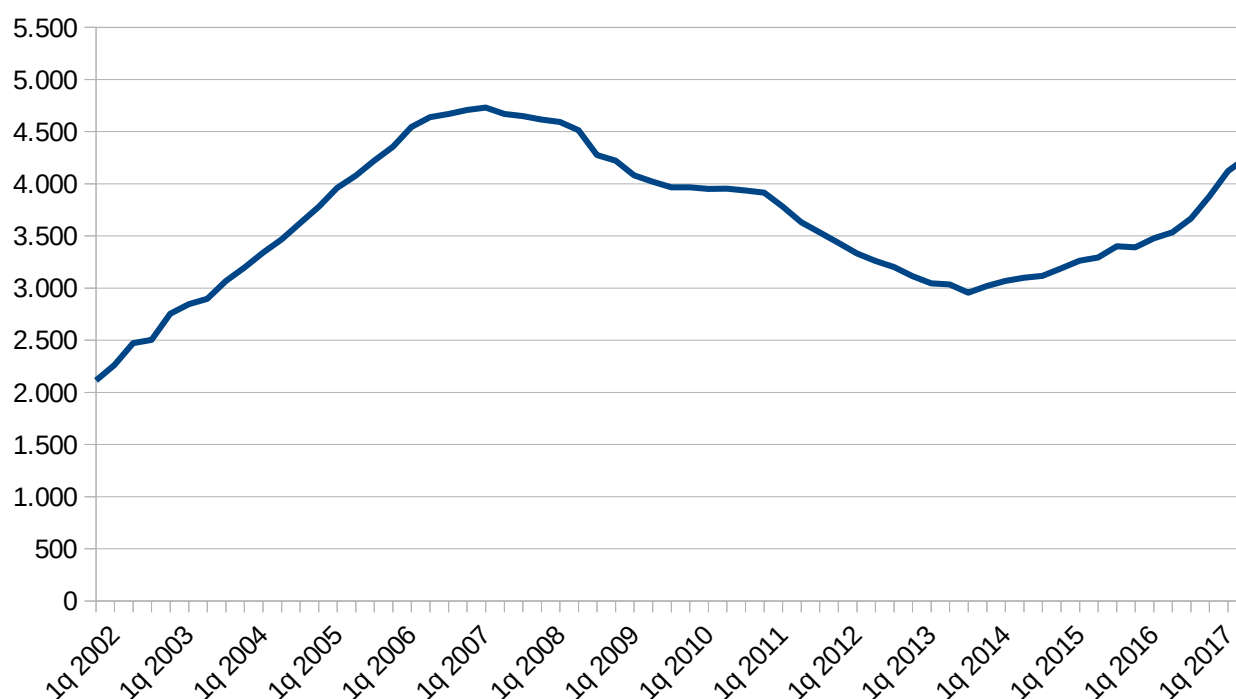
habituales, segundas residencias o locales comerciales y tampoco caracterizan a los perfiles de las personas y familias afectadas. Desde el 2013 se dan datos trimestrales provinciales, desde el Consejo General del Poder Judicial, que al menos discriminan entre alquiler e hipoteca. Al menos, en cuanto a alquileres, se han producido un total de 29.616 desalojos en la provincia de Barcelona y la tendencia parece mantenerse . (Gráfica 03)



Gráfica 3: Total de lanzamientos ejecutados judicialmente desde 2013 Fuente: elaboración propia datos CGPJ

Así pues, aunque sí que se ha producido un estancamiento y caída drástica en el número de viviendas que se construían anualmente, y el binomio construcción-financiación parece truncado, el capital para la gestión y desarrollo inmobiliario sigue estando en manos de las grandes empresas inmobiliarias y bancos que, aunque no construyen al mismo ritmo, están recuperando el capital inmobiliario fruto de los desalojos ejecutados sobre una población de clase media sobre-endeudada, con menor poder adquisitivo y sin alternativas de acceso a la vivienda.

Además, en el caso de Barcelona es posible que la situación resulte más preocupante si efectivamente existe un desplazamiento del parque de alquileres para convertirse en alojamiento turístico, fruto del mayor atractivo y rentabilidad que ofrece el desarrollo creciente de este sector económico. Los precios de compra y de alquiler vuelven a estar al alza, a niveles previos al estallido de la burbuja, y las condiciones económicas para las familias no han mejorado . (Gráfica 04)



Gráfica 4: Evolución anual del mercado de compraventa Media trimestral €/m2 serie 2002-17

Fuente elaboración propia datos elidealista.com

4.4.2 Desarrollo turístico

El sector turístico español y barcelonés, tal y como lo conocemos hoy en día, comenzó a desarrollarse a partir de los años 50 con el fin de la autarquía franquista. Llegaron al territorio turistas europeos con el cambio de políticas de fronteras y la mejora de relaciones internacionales con EEUU también propiciadas por el establecimiento de España como país clave en la geopolítica internacional anticomunista, al tratarse de un destino de bajo coste por el diferencial de cambio monetario y mano de obra muy barata.

Desde un inicio se hizo una política turística instrumental basada en el territorio. No considerado un sector estratégico, servía como medio en sí mismo, se sacrificaba la periferia como destino turístico y se centralizaban los beneficios en el desarrollo de los sectores industriales que tenían una condición espacial central. (Cals, 1974)

Tal y como desarrolla Ivan Murray en la tesis Capitalismo y Turismo en España, el turismo también actúa como arma propagandística legitimando internacionalmente España. Por ello, no es baladí que se creara en 1951 el Ministerio de Información y Turismo, aunando la cartera de censura con el fomento turístico.

El turismo se desarrolla en paralelo a las dinámicas económicas capitalistas globales desde la II Guerra Mundial. Así, en una primera etapa, de 1950 hasta la crisis

económica y energética de 1970, su modelo fordista de crecimiento hace aumentar el número de turistas de 0,5 a 21,2 millones.

Durante los años 70 coinciden una crisis económica mundial provocada por el alza de los precios del petróleo, la crisis de los misiles y la muerte de Franco, también hay un malestar en el sector productivo industrial y, aunque se intensifica la actividad turística, hay un estancamiento en el crecimiento en torno a los 31,6 millones de turistas entre 1973-1977. Aumentan las fórmulas de explotación y se produce una dinámica de concentración empresarial.

A partir de 1978, con los Pactos de la Moncloa y la llegada de la Democracia modernizadora, se crean nuevas competencias territoriales a escala autonómica en materia de turismo, ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. El nuevo desarrollo, en paralelo con la entrada a la OTAN por parte de España, y el capitalismo neoliberal que iba deteriorando el Estado del Bienestar, elevó las cifras de visitantes hasta los 50,9 millones en 1989.

Con la caída del Muro de Berlín, y el triunfo discursivo del capitalismo global y financiero, aumenta la especialización turística en las zonas de costa gracias a las fuertes inversiones, estatales y europeas, que conllevan la urbanización agraria y el aumento de infraestructuras y redes de transporte. Este crecimiento también trae consigo una mayor tasa de acumulación, a la vez que se produce una mayor precarización laboral y una reducción de la capacidad del Estado de Bienestar.

Sin embargo, es durante el período de 1994-2007 cuando hay una mayor inversión financiera. Para hacer frente a la revalorización de la peseta por la entrada inminente de España en el euro, se opta por crear nuevos productos como el turismo residencial, paquetes turísticos o incluso guetos, gestionados por un cada vez mayor monocultivo de tour-operadores turísticos. Así se alcanza la cifra de 76,3 millones de turistas en 2001.

Con los atentados de las Torres Gemelas hay una fase de contradicción en la que la financiación y el mercado exigen una mayor desregulación mientras que se producen una serie de políticas orientadas al control de la población. De manera opuesta a la coyuntura favorable de la UE incentivadora de la atracción turística española el terrorismo global, la participación de España en la Guerra de Irak alineándose con EEUU y Reino Unido, actúan como freno a la misma y la hacen un destino menos atractivo. A pesar de todo se alcanza en 2007 la cifra de 98,7 millones de turistas.

Con la crisis económica, y el estallido de la burbuja inmobiliaria, se utiliza el turismo como sector estratégico económico, aprovechando el surgimiento de la Primavera Árabe, España se convierte en destino principal mediterráneo por su situación de paz social y precios bajos, actuando también la caída del precio del petróleo a través del abaratamiento de transporte en favor de ello.

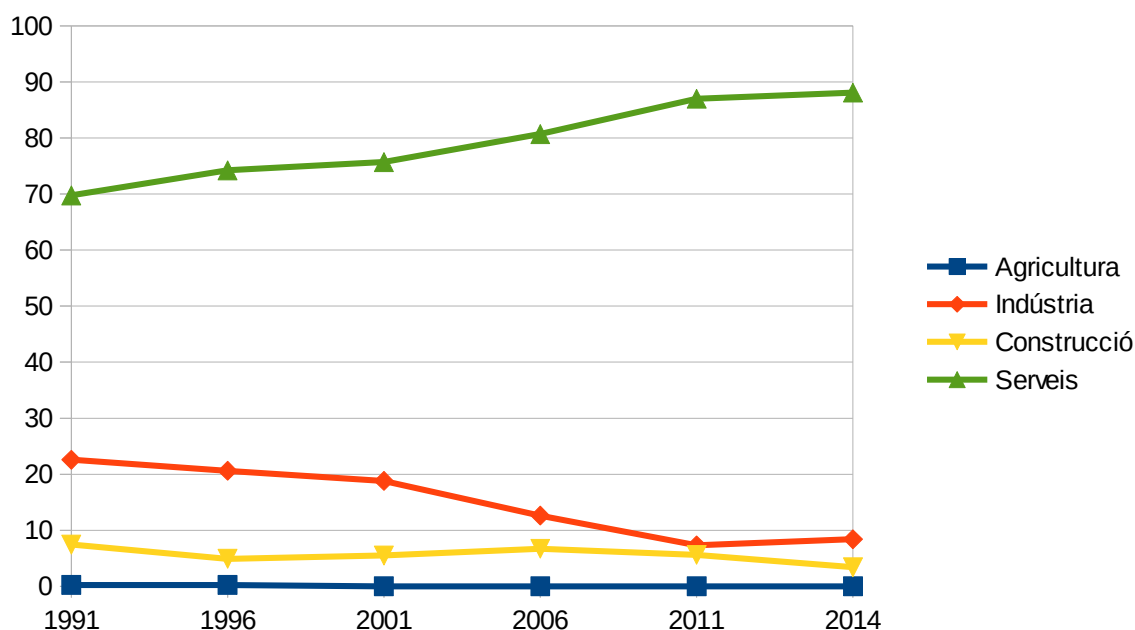
Con la llegada de las plataformas del cuarto sector se acaba de desencadenar la visión de la ciudad como elemento de consumo, incorporando a la vivienda como un elemento de producto más dentro del paquete turístico.

Más allá todavía y concretando en la ciudad de Barcelona, la ciudad ha tenido desde el siglo XIX una vocación de proyección internacional, el Plan Cerdà en 1959 y la Exposició Universal de 1888 son dos hitos que sitúan a la ciudad globalmente y la modernizan. Ya desde 1906 se había constituido una comisión para atraer forasteros y turistas, pionera en el país, promocionando la ciudad bajo un modelo mixto público privado. La Exposición Universal de 1929 o el Congreso Eucarístico Internacional 1952 son dos claros ejemplos de la tradición de ferias y congresos de la ciudad.

En 1980 se constituye el Patronat Municipal de Turisme de Barcelona en pleno proceso de cambio y transformación social, acompañando la remodelación urbana y cultural de la ciudad. Se renueva el tejido social y el patrimonio cultural, se diseñan nuevos equipamientos públicos y más espacios urbanos. Entonces la ciudad era eminentemente industrial con un fuerte sector comercial. (Ajuntament de Barcelona, 2014)

Siguiendo la tendencia estatal y global se produjo una paulatina sustitución en el peso de las actividades económicas para dar paso de una ciudad industrial a una volcada a las actividades vinculadas al sector servicios, al mismo tiempo que la industria se desplazaba a la corona metropolitana por factores de disponibilidad de suelo, precio y dotaciones infraestructurales.

En ese momento, en el que el turismo tenía un papel menor en las actividades económicas, estando orientado a los negocios, y en un segundo plano al ocio y la recreación, se plantea un cambio de modelo drástico. (Duro, J.A. y Rodríguez, D.; 2013) Ello propició un aumento del peso económico del sector servicios, que ya era mayoritario, hasta alcanzar el 88,1% del valor añadido bruto en 2014 frente a la industria que ha pasado del 22,58% en 1991 al 8,4%. (*Gráfica 05*)

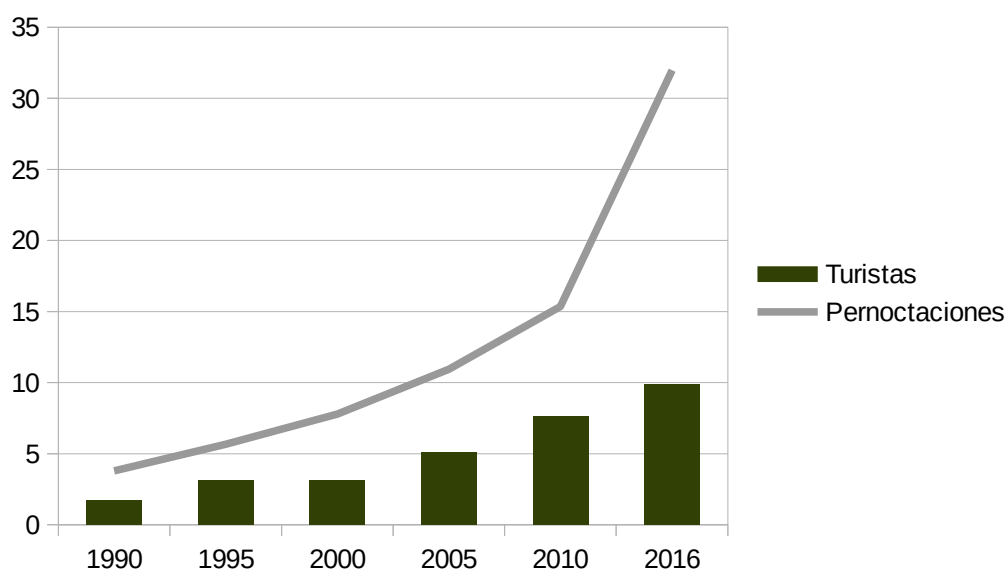


Gráfica 5: Valor añadido bruto por grandes sectores (%) de la economía barcelonesa

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Idescat

En la Barcelona preolímpica los visitantes a Barcelona ascendían a 1,8 millones y, desde los Juegos Olímpicos hasta 2013, la cifra ha ido creciendo hasta los 7,5 millones, gracias a la promoción de la controvertida “Marca Barcelona”. De hecho el cambio de modelo productivo fue tal que se incluyó el Plan Estratégico de Turismo de la Ciudad dentro del programa de Actuación Municipal del período 2008-2011. El año pasado la cifra estableció un nuevo récord alcanzándose los 9.861.671 turistas y 31.981.434 pernoctaciones, cifras que reflejan un crecimiento totalmente exitoso.

En la actualidad Barcelona es uno de los principales destinos turísticos del mundo siendo el principal en cuanto a visitantes europeos, en 2015 el 6º destino europeo, según volumen de turistas y el 25ª destino mundial. (Euromonitor, 2015). Cuenta con más de 8.400 empresas dedicadas al sector turístico que dan trabajo a más de 90.000 personas. En términos de recursos la ciudad cuenta con 66 museos, 8 monumentos declarados Patrimonio Mundial UNESCO, 26 Estrellas Michelin y 10 playas. (Barcelona Turisme, 2016) (*Gráfica 06*)



Gráfica 5: Evolución total de millones de turistas y de pernoctaciones

Fuente: elaboración propia datos Barcelona Turisme

4.4.3 Emergencia habitacional y masificación turística

A modo de síntesis se puede afirmar que con el estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis económica mundial de 2007 se llegó a una situación de destrucción de empleo y devaluación de los activos del mercado. La actividad industrial derivada de la construcción y la especulación financiera, que había financiado toda la estructura económica, quedó paralizada o quebrada. Los bancos se encontraron con un gran volumen de deudores que no podían pagar sus hipotecas o alquileres porque habían perdido poder adquisitivo fruto de la precarización del empleo y el aumento del paro.

Ante esta situación, y con el desarrollo de nuevas tecnologías de comunicación a través de internet, muchos inversores han encontrado en el capital inmobiliario un capital de inversión seguro, para reconducir sus inversiones en otros mercados, vinculándolo a un sector efervescente y en constante crecimiento, esto es, el turismo. Ante la rápida y mayor rentabilidad, parece ser que parte de la oferta inmobiliaria de la ciudad, que daba acceso a vivienda a una población cada vez más empobrecida, se está orientando de manera legal e ilegal a servir como alojamiento turístico.

Como consecuencia de esto también se podría estar produciendo un aumento de presión sobre la oferta que se mantiene como vivienda, para compraventa o alquiler, lo que haría que se produjera un aumento del precio de oferta al haber menor oferta para una demanda igual o mayor. Todo esto se ha visto, además, impulsado desde 2013 con la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que facilita la rotabilidad de los alquileres

reduciendo los años de contrato y restando derechos a arrendatarios, de manera que se alimenta el efecto burbuja.

De esta forma, el desarrollo turístico, cuando es aplicado al desarrollo urbano desregulado, puede repercutir negativamente en las posibilidades de acceso a la vivienda y, además, favorecer la explotación del espacio público de una manera y prácticas muy determinadas. Consecuentemente el entorno urbano, vivienda y espacio público, pero también tejido social y vida cotidiana de los vecinos, se pueden ver alterados de manera que sus habitantes se vean expulsados.

4.5. Caracterización de los objetos de estudio: los barrios de Barcelona

Finalmente se concluye este capítulo de definición de la problemática con una definición de los tres barrios que son motivo de esta investigación. Se describen a continuación los principales aspectos geográficos, socioeconómicos, demográficos, históricos y urbanísticos, en materia de vivienda, tejido, funciones y usos de los mismos .

4.5.1 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

En primer lugar, el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera se encuentra en pleno centro de la ciudad, dentro del perímetro de la antigua muralla medieval en Ciutat Vella. Limita al norte con el Paseo de Lluís Companys y el Parc de la Ciutadella, al sur con Via Laietana, al este con el barrio de la Barceloneta y al oeste con la Dreta de l'Eixample, el Fort Pienc y el distrito de Sant Martí.

El barrio tiene su origen en la Barcelona medieval y Sant Pere y Santa Caterina hacen referencia a las instituciones religiosas que había en la zona, la Iglesia de Sant Pere de Puelles y el convento de Santa Caterina, cuya cripta se puede visitar en el mercado con el mismo nombre. Los barrios crecieron cuando la ciudad se expandió más allá del antiguo recinto romano también a lo largo del Rec Comtal como infraestructura de abastecimiento urbano. La Ribera por su parte hace referencia a un núcleo marinero del siglo X situado extramuros entorno a la playa y llamado hoy en día Iglesia de Santa M.^a del Mar. Con la construcción de la Ciutadella en 1714 se derribó buena parte del barrio y no se regeneró el tejido hasta la construcción del Mercat del Born en 1876. Conviene destacar finalmente el derribo de las murallas como hito en la proletarización del barrio pues la burguesía que ahí residía se desplazó al Eixample y sus palacios y viviendas se subdividieron para dar vivienda a las clases populares.

Tiene un total de 22.380 habitantes y ocupa una superficie de 1,1km² con una densidad de población de 20.482 hab/km². Su población actual presenta una tendencia hacia la pirámide demográfica invertida con un 74,9% de la población entre 25-64 años con una tendencia al alza y un 14% mayor de 65 años. Su índice de sobreenviejecimiento está ligeramente por encima de la media de la ciudad (54,8), siendo de 55,4 y casi la mitad de los residentes censados son nacidos en el extranjero un 44,7%. Además, en lo que llevamos de década ha habido un incremento notable, especialmente en el último lustro, de la población con formación superior pasando de 30,2% a 37,4%. (Ajuntament de Barcelona, 2017)

En lo que respecta a la actividad económica, la superficie catastral dedicada a las oficinas 21,4%, pero el sector está en retroceso en favor del turismo y la hostelería, que han pasado del 6,4% al 9% en siete años, y el comercio que ocupa el 18,5% de la superficie. En lo que respecta al paro, en 2016 era de 1.480 personas, con una tendencia a la baja pero especialmente concentrado en la población mayor de 45 años cuyo porcentaje tiende al alza. (Ajuntament de Barcelona, 2017)

El barrio está compuesto por un modelo de crecimiento suburbano por agregación de origen medieval. Las edificaciones, y la posterior parcelación, se componían encadenadas siguiendo caminos. Inicialmente los patios tenían un uso productivo, con espacio cultivable, aunque en la actualidad la edificabilidad es mayor, y ha habido remontas y aumento en la ocupación del suelo explotado en planta baja destinándose éste fundamentalmente a uso comercial.

Las calles de origen medieval, estrechas y sin trazado determinan una edificación que alinea sus fachadas con el límite de las parcelas dando a la calle. La planta baja suele ocupar la totalidad de la parcela para usos productivos, mientras que las viviendas se sitúan por encima de esta planta baja llegando a tener hasta seis pisos.

En lo que respecta a la estructura de los hogares hay un total de 9.954 domicilios y una tendencia irregular a la baja en la última década, esto es, se están reduciendo el número de hogares siendo cerca del 47% los hogares menores de 61m². Las tipologías son casi en su totalidad de edificios plurifamiliares con varias viviendas por rellano y la mayoría son fincas antiguas previas a 1960 (83,2%).(Ajuntament de Barcelona, 2017)

La renovación que ha habido en las últimas décadas, dado el atractivo del barrio por su centralidad, ha diversificado las tipologías de viviendas pasando de las construcciones con muros de carga y distribuciones fragmentadas hacia espacios con pilares y mucho más diáfanos rentabilizando al máximo la superficie de m² útiles.

Finalmente conviene destacar que el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera constituye un polo de atractivo turístico de la ciudad, dada su posición céntrica, su proximidad a la playa, sus numerosos espacios de ocios, la presencia de varios

equipamientos de valor antropológico, artístico o monumental, como el Palau de la Música o el Mercat de Santa Caterina y también la variedad de museos que hay en él .

4.5.2 El Fort Pienc

El barrio del Fort Pienc es un barrio en el distrito del ensanche, situado al noreste de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera definido entre la Avinguda Diagonal, la Avinguda Meridiana y el Passeig de Sant Joan. Limita con la Dreta del Eixample, La Sagrada Família, el Clot, La Ilacuna, el Parc de la Ciutadella y el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera.

El Fort Pienc tiene su origen como espacio de fortificaciones militares. Felipe V situó, en el territorio que ahora ocupa, la Ciutadella y un fortín próximo al Portal Nou, que se derribarían en 1869. Poco antes se construyó la Estació del Nord, que conectaría por ferrocarril la ciudad con Lleida, actual estación de autobuses. La trama del barrio quedó definida también en la segunda mitad del siglo XIX con el Plan Cerdá que definiría el característico ensanche barcelonés. En la segunda mitad del siglo XX se fueron construyendo a lo largo del eje de la Avinguda Meridiana una serie de grandes equipamientos que dan servicio al barrio y a toda la ciudad como el Parc de l'Estació del Nord, l'Auditori o el Teatre Nacional hasta llegar a la Plaça de les Glòries.

Tiene un total de 31.693 habitantes y una superficie de 0,9km², con una densidad de población de 35.215 hab/km². La estructura de edad es más envejecida que en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera siendo la población adulta, entre 16 y 65, el 66,1% mayoritaria y la anciana el 21,6% con ligero aumento de estos segundos. Su índice de sobreenviejamiento, sin embargo, resulta menor con un valor de 52,8. La población extranjera representa un 19,9%, con presencia importante de la comunidad china. También en este caso se está produciendo un aumento en el porcentaje de población con formación superior, pasando del 29,4% al 37% desde 2010. (Ajuntament de Barcelona, 2017)

La actividad económica en el Fort Pienc está más equilibrada. Comercio, turismo y hostelería suponen el 28,3%, la industria el 28,2% y las oficinas el 22,8%, siendo los principales y de tendencia estable. De manera semejante el paro afecta 1.347 personas y es especialmente acuciado entre los mayores de 45 años que representan el 54% del total de parados. (Ajuntament de Barcelona, 2017)

Por otro lado, en lo que refiere al tejido urbano. El Fort Pienc es un barrio del Eixample de Barcelona. Así pues, está compuesto por manzanas de esquina achaflanadas de forma regular dispuestas de manera cartesiana de 113x113m. Es destacable la alteración morfológica que producen la Diagonal, Ribes y la Avinguda

Meridiana, a lo largo de la que se disponen los principales equipamientos, cuyas directrices son oblicuas a la trama y por tanto la distorsionan.

Se trata por tanto de un tejido compacto, altamente consolidado, con manzanas de en torno a 250 viviendas/ha, con un parcelario y edificación que se alinean a la calle y forman patios interiores de manzana donde la edificación se queda en planta baja. Más allá, el modelo tipológico de vivienda es de edificaciones plurifamiliares de doble fondo, de unos 30m de profundidad, con cuatro viviendas por rellano y patios de ventilación interiores. En la planta baja y en algunas entreplantas se sitúan las actividades comerciales y oficinas.

Por lo referido a la estructura de los hogares, hay un total de 12.805 hogares, de los cuales se han perdido 241 en los últimos siete años. De los mencionados hogares el 19,2% son viviendas menores de 61m² y tanto ese porcentaje como la estructura del hogar, de 2,5 personas de media, son valores que se mantienen estables en esta década. Tampoco se está produciendo una variación en la proporción de viviendas anteriores a 1960 que suponen el 38,7%. (Ajuntament de Barcelona, 2017)

Por último, en cuanto al valor turístico del barrio, se encuentra en una posición privilegiada de centralidad en la ciudad, bien conectado con los focos turísticos como el centro y con otras localidades, a través de los ferrocarriles y la Gran Vía y la Meridiana, la Sagrada familia, la Plaça de les Glòries cuando se terminen sus obras, y además hay un importante intercambiador modal de escala metropolitana que es la Estació de Nord.

4.5.3 El Clot

El tercer y último barrio motivo de estudio es el barrio del Clot, en el distrito de Sant Martí. Se delimita, desde 2006 por las calles Dos de Maig, Aragó, Avinguda Meridiana, Navas de Tolosa, Mallorca, Espronceda y la Gran Vía de les Corts Catalanes. Colinda con el Camp de l'Arpa, Sant Andreu, Sant Martí de Provençals, al norte, Provençals del Poblenou al este, El Parc y la Llacuna del Poblenou al sur y, al oeste, con el Eixample.

El Clot es uno de los núcleos más antiguos de Sant Martí, existiendo ya en la época medieval cuando se lo conocía como el Clotum Melis y hacía referencia a las tierras de cultivo en torno al Rec Comtal. Su carácter rural se mantuvo hasta el siglo XIX, quedando algunas de las masías históricas. Es en él donde se instalan algunas de las primeras fábricas textiles, de adobes, bóvilas o harineras, convirtiéndolo en un núcleo industrial y obrero. A partir del siglo XIX, primero con las vías de ferrocarril y posteriormente con las vías de acceso rápido a Barcelona, quedó ciertamente diferenciado de las dinámicas de la ciudad por la poca permeabilidad de paso.

Cuenta con una población de 26.928 habitantes en una superficie de 0,7km² y tiene una densidad de población de 38.469 hab/km², dispone de una población mayor de 65 años con una tendencia al alza en los últimos años, pasando de 16,7% a 19,2% en esta década, mientras que el índice de sobreenvjecimiento está reduciéndose, teniendo un valor el año pasado de 49,5. En lo que respecta a la población extranjera el porcentaje ha ido menguando intermitentemente hasta componer el 13,5% el año pasado siendo mayoritariamente de origen chino, italiano y marroquí. Como es tendencia en la ciudad la población con estudios superiores está aumentando subiendo casi 6 puntos porcentuales anualmente hasta llegar al 25,3% en la actualidad. (Ajuntament de Barcelona, 2017)

En cuanto a la función económica, el comercio es la actividad principal, aunque en retroceso, tal vez por la proximidad del centro comercial de Glòries de apertura reciente, copando un 40,5% del suelo ocupado, seguido de la industria con un 26,8% y la enseñanza, con un 11,5%. El turismo y la hotelería supone apenas el 1,9% habiendo descendido en peso en los últimos años. El paro, que suma un total de 1.355 personas, afecta especialmente a personas mayores de 45 años suponiendo el 55,1% de éstos. (Ajuntament de Barcelona, 2017)

Por lo que respecta a la morfología del tejido del barrio se trata de un tejido mixto diferenciado. Por un lado está el entorno del Mercat del Clot, que sigue la configuración de núcleo antiguo de calles estrechas en los que la edificación y la parcela coinciden, peatonalizado y articulado por el eje de barrio que es el Carrer del Clot. Por otro lado hay, principalmente enmarcados entre la Gran Vía, el trazado del ferrocarril y la calle Espronceda, una serie de manzanas siguiendo la trama Cerdá, manzanas de ensanche con chaflanes y bloques y algunas torres de viviendas haciendolas ciertamente fragmentadas en los que los espacios públicos, de interior de manzana o ocupando manzanas completas, tienen un papel fundamental, como los jardines del Clot i la Mel o los jardines de Dolors Serrano. En sendos casos las viviendas suelen ser en altura, plurifamiliares y con planta baja comercial.

En otro orden de cosas en el Clot hay 10.767 hogares que se han reducido levemente en los últimos años, siendo una cuarta parte (25,2%) menos de 61m², con una media de personas por hogar fija en 2,5 personas y más de la cuarta parte de las fincas son previas a 1960, el 27,6%. (Ajuntament de Barcelona, 2017)

Finalmente, conviene definir que el Clot tiene una situación ya periférica como barrio y en referencia al turismo en Barcelona. Si bien este valor se puede subvertir con la obra del Parc de les Glòries y con la proximidad inmediata al eje de equipamientos de Avinguda Meridiana y al Centre Comercial Glòries.

5. Identificación de los agentes de cambio

Tal y como se anticipaba en el capítulo segundo, que refería al marco teórico, y posteriormente se describía metodológicamente en el tercer capítulo, para realizar la investigación es necesario identificar a los agentes implicados en el conflicto así como sintetizar sus distintos postulados y valoraciones.

Los agentes se han clasificado a partir del grado de mayor o menor influencia/incidencia que tienen en el conflicto y su resolución, es decir su potencial transformador, y su posicionamiento con respecto al desarrollo turístico, esto es, si son partidarios de el desarrollo turístico siguiendo el modelo de marca Barcelona actual o, por el contrario, entienden que la única solución pasa por un decrecimiento del sector para hacerlo compatible con el desarrollo sostenible de la ciudad y la convivencia con los vecinos.

Conviene matizar que el grado de influencia puede darse en distintos ámbitos, desde el punto de vista discursivo hegemónico, la regulación jurídica y administrativa o en aspectos económicos y sociales, de la misma manera que el conflicto se desarrolla multidimensionalmente. Se detallarán aquellos aspectos de influencia más destacables y, en cualquier caso, se hace hincapié las gráficas que se adjuntan son representaciones abstractas.

Como se definía en el marco teórico en un caso de gentrificación el papel de las entidades promotoras y financieras es determinante en la recapitalización del suelo; las administraciones públicas, y sus políticas, juegan por su parte un papel clave a la hora de desencadenar los procesos ya que pueden aumentar las rentas del suelo, urbanizando espacios públicos y construyendo infraestructuras, y pueden aumentar el diferencial de renta si ofrecen subvenciones para las rehabilitaciones y abaratan así los costes de la producción aumentando la rentabilidad. Finalmente, y siendo coherente con el marco epistemológico, el sector social, tiene un papel crucial a la hora de reivindicar y contrarrestar el poder socioeconómico que ejercen los primeros y sus intereses.

La siguiente clasificación en árbol define por categorías los agentes:

5.1. Sector económico

5.1.1a Empresas extractivas del cuarto sector 4.0: promoción de alojamientos turísticos

Se trata de empresas en la última etapa de la cadena extractiva de la estructura económica inmobiliaria que se dedican a promocionar vía plataformas web. Se trata de

empresas articuladas mediante plataformas digitales, que tienen por tanto plantillas reducidas, que ofrecen un soporte para que propietarios de inmuebles puedan ofertar el alquiler durante unos días y clientes potenciales puedan reservar dichos alojamientos. En Barcelona los operadores de este tipo más conocidos son Airbnb, Homeaway o Booking.

Sirven por tanto de intermediarios para poner en contacto propietarios y clientes de alojamientos turísticos. Existe controversia sobre si este tipo de empresas entrarían dentro de la definición de la economía colaborativa. Según Ignacio Ramonet, del consejo científico de ATTAC España, “la economía colaborativa es un modelo económico basado en el intercambio y la puesta en común de bienes y servicios a cambio de plataformas digitales.”. Así partiendo del espíritu de trueque se producen intercambios estimulándose la colaboración y el apoyo mutuo, unos usuarios ofrecen un servicio o bien puntualmente a cambio, normalmente, de unos ingresos. (Ramonet, 2016).

Si bien en su origen este tipo de plataformas digitales sirvieron para poner en común ciudadanos para resolver comunitariamente la clave de su definición puede radicar en la diferencia entre aquellas empresas que monetizan servicios alrededor de comunidades de usuarios y aquellas que cobran una comisión por conectar a usuarios entre sí. Según esta definición empresas como Airbnb, Homeaway, actúan en realidad como intermediario alternativo a agencias y otros portales pero ya están siendo usadas por gestores inmobiliarios, en Barcelona casi el 60% de la oferta de Airbnb estaba registrada por perfiles con 2 o más anuncios llegando a haber 30 administradores profesionales con más de 25 pisos turísticos a su cargo (Inside Airbnb, diciembre 2016). Es decir, existen operadores inmobiliarios que utilizan para un fin profesional del que al final las plataformas obtienen una comisión.

Estas empresas, transnacionales, manejan un volumen de facturación destacable, Airbnb facturó 30 millones de € en 2016 por encima de la mayor cadena hotelera del mundo, y se encuentran en una situación de indefinición de responsabilidades legales con respecto a los servicios que en sus plataformas se ofertan, como ya denunció FACUA. Hasta el presente 2016 estas empresas han mostrado anuncios de alojamientos turísticos no registrados en la administración pública, y por tanto ilegales, llegando a ser multados por ello reiteradas veces por ello con sanciones de hasta 600.000€ (Buesa, Castán, 2015).

5.1.1b Empresas extractivas del cuarto sector 4.0: anuncios inmobiliarios

Por otro lado, hay una serie de empresas que tienen un funcionamiento semejante al de las empresas de anuncios de alojamientos turísticos anteriormente descritas que

son las empresas de anuncios inmobiliarios. Las plataformas más destacadas que operan en Barcelona son *Fotocasa*, *El Idealista*, *En Alquiler* y *Habitaclic*.

De manera análoga son portales de anuncio para la oferta de viviendas en alquiler y compraventa, ya sean particulares o agencias profesionales. Normalmente se detallan en ellas una serie de especificaciones técnicas, cédula de habitabilidad, m², distribución y número de habitaciones, situación geográfica, coste, etcétera, y se ofrece las referencias de contacto de los propietarios o administradores.

Adicionalmente ofrecen información actualizada de las tendencias del mercado según la oferta de los anuncios que en éstas se ofrecen. Obtienen los beneficios de la venta de publicidad en sus propias páginas web y de la comercialización de los datos de suscripción.

5.1.2a Estructura industrial turística: Gremio de Hoteleros

Se trata de una entidad que actúa como representante del sector en las negociaciones con la administración, promueve el desarrollo de grandes eventos, participa en las entidades empresariales y turísticas representativas y actúa como fuente de comunicación también. En el discurso de presentación de su presidente también reivindica su responsabilidad y colaboración con entidades vecinales y su responsabilidad en materia de seguridad y sostenibilidad. Esta efectivamente presente en mas de 40 instituciones de la ciudad que van desde colegios profesionales, consorcios a consejos y agencias.

Está administrado por una Junta Rectora y un Comité Ejecutivo y contaba con un patrimonio de 4.344.795,40€ en 2016.

En su memoria anual de 2016, critican la irrupción de los apartamentos turísticos como una actividad descontrolada consecuencia de la indefinición de uso entre actividad turística y vecinal. Reivindican en contra la garantía de calidad que ofrece su modelo de alojamiento, en materia de seguridad, sostenibilidad y responsabilidad social. En ese sentido se han comprometido a compartir información relativa a licencias y expedientes para facilitar la actuación de la administración priorizando la lucha contra cualquier de irregularidad.

Se oponen también a las plataformas de internet de la mal llamada economía colaborativa y reivindican la acción de la administración, además de participar en espacios de debate defendiendo que estas plataformas se han apropiado del término para esconder modelos de alojamiento intensivos y profesionalizados.

Por otro lado critica la actitud del Gobierno municipal alegando que están cuestionando los derechos lícitos del sector y deteriorando la imagen de Barcelona, dificultando así su desarrollo económico, haciendo hincapié en el proyecto hotelero para el Raval cuya licencia de obra ha sido paralizada.

En ese sentido firmaron una carta abierta, junto con el presidente de la Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona y de la Asociación Profesional de Edificios de Vivienda para Uso Turístico, espetando que el PEUAT ponía en entredicho la conformidad jurídica de la práctica totalidad de alojamientos y además alega la existencia de un exceso de turismo estableciendo causalidad entre el turismo y problemas de saturación del espacio público, carestía de vivienda, falta de diversidad del comercio y conflictos vecinales. (J. Clos, 2016)

5.1.2b Estructura industrial turística: Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona

Constituida en noviembre de 2004 articula a más de 210 agencias de alquiler y propietarios del sector y sirve de interlocutor para representar los intereses de sus asociados con administraciones y instituciones públicas y privadas.

Además de cohesionar el sector y enfrentarse al intrusismo, también ofrece servicios para la implementación de sistemas de calidad y la promoción y difusión de sus asociados, informes, servicio de consultoría, formación, bolsa de trabajo y convenios con empresas externas.

5.1.2c Estructura industrial turística: PROHUT Barcelona (Associació professional edificis hut's)

Constituida en 2014 es una asociación que tiene como fin representar a los propietarios y gestores de edificios de vivienda de uso turístico completos (HUT's) suponiendo el 60% de los casos existentes en la ciudad.

Reivindican que el modelo de HUT no puede ser conflictivo con los vecinos en cuanto a convivencia y que su modelo atrae un tipo de turismo familiar y más sostenible, una mejora de la seguridad jurídica del modelo actual, una mayor representación en las administraciones.

También proponen, en su página web, hacer un tratamiento específico y distintivo entre los HUT's individuales y los agrupados, un crecimiento equiparado al resto de

alojamientos turísticos, una normativa específica y una mejora del control administrativo sobre el modelo.

5.1.2d Estructura industrial turística: Gremi de Restauració de Barcelona

Se definen en su página web como la “entidad que representa colectivamente el sector, eso significa que es el INTERLOCUTOR válido con las instituciones, cosa que le permite influir significativamente en la legislación, decretos y normas que afectan al sector.” También actúan como punto de encuentro para visibilizar la problemática de los agremiados y ofrecer servicios de asesoramiento a través de su gabinete técnico.

Defienden por tanto los intereses de los restauradores, dan servicio a sus agremiados y desarrollan iniciativas para publicitar y desarrollar el sector.

En relación a la necesaria regulación de ocupación y usos de las terrazas, en abril de 2017 junto con otras organizaciones como la PIMEC o el Consell de Gremis, abandonó la comisión técnica que tenía como fin discutir la nueva ordenanza reguladora en el espacio público. Denunciaron la politización de la mesa técnica y la falta de diálogo, en general desde el sector se argumenta la falta de incorporación de sus perspectivas a las propuestas reguladoras.

En la actualidad el Ayuntamiento y el Gremio están negociando la que será la futura Ordenanza de Terrazas, que podría aprobarse a finales de año y entrar en vigor en 2018.

No es la primera vez que hay un desencuentro entre el Gremio de Restauradores y la administración local y sus políticas, ya se llevó a juicio al ayuntamiento por su política reguladora especial para las calles Blai y Blesa, en el Poble Sec donde la justicia declaró ilegal la reducción horaria de las terrazas e indicó al Ayuntamiento que penalizara aquellos casos individuales que se produzcan incumplimientos. (Redacció btvnoticies, 2017) También han amenazado con seguir los mismos pasos con la Plaça Reial, el Born o la Plaça Osca, que reduciría el número de mesas de terrazas.

El último de los casos conflictivos ha ocurrido con los restauradores de la Sagrada Familia que han bloqueado las negociaciones al haber sido notificados estos para que retiraran sus terrazas. (Redacció btvnoticies, 2017)

Según las declaraciones a prensa, el Gremio defiende su postura de ocupación del espacio público de acuerdo al pago del coste asignado, por lo que niegan de la masificación de las terrazas ya que entienden que se preserva el espacio de paso y alegan que una regulación de los usos pone en peligro el sector, porque se verían

reducidos sus ingresos y se verían obligados a despedir empleados. (C. Soteras, 2016 y Gremi de Restauració de Barcelona, Mayo 2017)

5.1.3a Estructura industrial inmobiliaria: Pequeños propietarios

Se trata de todos aquellos individuos que tienen una vivienda en propiedad y buscan obtener un beneficio fruto del valor de cambio de las mismas. Pueden obtener dichas plusvalías o bien de la venta de la propiedad o por el arrendamiento del bien. Los pequeños propietarios pueden vender o alquilar la vivienda porque se desplazan de alojamiento o por tratarse esta de una segunda vivienda en propiedad, por ejemplo heredada.

5.1.3b Estructura industrial inmobiliaria: SOCIMI's (Societat Cotizada Anònima d'Inversió al Metcat Immobiliari)

Sociedades inmobiliarias dentro del marco jurídico estatal, autorizadas por la Lei 11/2009 del 26 de Octubre del Gobierno de Zapatero. Son entidades financieras que agrupan distintos inversores de manera anónima, cotizando normalmente en bolsa, que se dedican a la compra venta en grandes unidades de activos inmobiliarios. Son pues fondos de inversión especializados en capital edificatorio, ya sean vivienda, oficinas o locales, que buscan obtener plusvalías de el aumento del precio producido por el cambio de potencial de uso del suelo, la revalorización por las reformas y acondicionamientos de los inmuebles o simplemente las tendencias especulativas bursátiles. En el primer trimestre del 2016 el 40% de las operaciones de compra de vivienda estuvieron protagonizadas por este tipo de inversores llegando al suponer el 84% de las operaciones en el barrio de la Barceloneta. (*Tecnocasa – Pompeu Fabra 2016*).

A parte el movimiento vecinal ha elaborado su propia base de datos de inmobiliarias y promotoras implicadas en el conflicto que se recogen a continuación: AAA, MK Premium, BMB Investement Management, Norvet Property Development, Engel & Völkers Barcelona Oi Realtor, Univness Global S.L., AKM Gestion Inmobiliaria, Eix Delta SL, Vauras Invertment, Norita Investment BCN SL, Construccions Riu Pujol SL, Grupo Palau Mamfredi, Liven Bussiness SL, Galla Inv SL, Lesing LWP Spain SL, City Expresso Bar BCN SL, Actual Plus SL, Anticipa Real Estate, Second House, Nuñez i Navarro Inmobiliaria, Korsal Project, Aguirre Newman Barcelona, Cushman & Wakefield Spain, Savills Consultores Inmobiliarios, One Peking Road SL, Starlake Catalunya SL, DSG Pyramid Shanghai SL, Walter Haus-Real, expofinques, BCN Habitat, Webhouse Real Estate

5.1.3c Estructura industrial inmobiliaria: Empresas Anti-okupa

Se trata de todas aquellas empresas dedicadas a la protección privada de viviendas vacías, ofreciendo servicios de alarmas, cámaras de seguridad, guardias e incluso de desalojo extrajudicial. En un contexto de neoliberalización del espacio urbano y el retroceso de las políticas de derecho a la vivienda han aumentado los casos en los que la población busca soluciones alternativas como la ocupación de viviendas vacías. Según el informe sobre este tipo de empresas publicado en junio de 2017 por el Observatori Desc ante esta situación han aparecido empresas como *Camelot* o *Desokupa* dedicadas a impedir las ocupaciones o a realizar desahucios forzados. El volumen de negocio que manejó el grupo *Camelot Europe* en 2014 fue de 30 millones de Euros, habiendo sido este su séptimo año consecutivo de crecimiento. (Hamou, 2017)

En el estado español, sin contar aquellas anunciadas de forma informal por plataformas web, hay más de diez empresas de desalojos extrajudiciales destacando por ejemplo, *Eviction* o *Desokupación Ilegal*. (Hamou, 2017)

De ello se deduce que, aunque no tengan un posicionamiento explícito en favor de la gentrificación este tipo de empresas favoreciéndola cuando operan para mantener el valor de cambio que tienen los bienes inmuebles, ya sea impidiendo su okupación y, según éstas, posterior deterioro; o bien realizando desalojos extrajudiciales, después de los cuales resulta más fácil ofertar el alojamiento y obtener beneficio de éste. Su grado de influencia se encontraría en los últimos estadios de la industria inmobiliaria y, aunque no poseen los bienes de producción o el capital inmobiliario sí que ejercen una presión directa, pudiendo llegar a ser violenta, sobre arrendatarios y okupas que puede ser motivo de denuncia, como fue por ejemplo el desalojo de *Can Demoni*. (Todó, 2017)

5.2. Sector público

El peso fundamental en competencia de planificación y ejecución de políticas y normativas de vivienda recae sobre la administración autonómica afectando a un suelo que es gestionado y planificado localmente por los ayuntamientos. En materia de turismo los ayuntamientos son los que están teniendo que gestionar de manera directa los impactos derivados del turismo regulando el uso del suelo y el tipo de actividades económicas que se desarrollan así como estableciendo normativas de civismo.

Sin embargo, el Estado tiene una fuerte influencia al definir las políticas crediticias hipotecarias, las normas que regulan las formas de tenencia, los desalojos y las distribuciones presupuestarias de mayor envergadura. También influye en el modelo de

desarrollo turístico y está presente en organismos que tienen responsabilidades en el impacto del turismo como la gestión de las infraestructuras del transporte.

Por último conviene destacar el peso del Tribunal Europeo de Derechos Humanos como mecanismo de control para asegurar el cumplimiento del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

5.2.1 Unión Europea

Si bien la Unión Europea no establece directivas en materia concreta de explotación del suelo ni tiene competencias directas para la regulación del acceso a la vivienda, además de que no reconoce el derecho a la vivienda como tal sino que tan solo contempla derechos civiles y políticos, sí que la Constitución Española que *Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretarán de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España.* (art 10.2) por lo que pueden establecerse sentencias dictadas por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, en relación a la DUDH, que afecten en materia de protección de vivienda de manera indirecta.(ODESC, 2013)

A partir de los años ochenta del año pasado el TEDH comenzó a interpretar con carácter social algunos derechos civiles derivando de esto obligaciones concretas para los estados. Como explica el informe del ODESC y la PAH el Tribunal ha llegado a interpretar los desalojos como una forma de vulneración del derecho a la protección del domicilio y ha condenado la ausencia de condiciones de habitabilidad mínimas y la necesidad de proveer con un realojo adecuado. Conviene destacar que el TEDH, gracias a la movilización de la PAH logró en 2013 la paralización del desalojo de un bloque ocupado por la Obra Social en Salt, estableciendo un precedente y exigiendo a las autoridades españolas justificaciones para ejecutarlo.

Por otro lado, el Comité Europeo de Derechos Sociales, a través de la Carta Social Europea Revisada que no ha ratificado el Estado español, obliga las entidades públicas a:

- Promover el acceso a una vivienda adecuada, en términos de higiene, salud, ocupación y seguridad de la tenencia.
- Atender a las personas sin hogar, proveyendo con viviendas como con medidas para evitar la pérdida de la vivienda.
- Garantizar la accesibilidad económica a la vivienda y el derecho a un recurso efectivo.
- Prohibir los desalojos arbitrarios, definiendo las líneas de actuación de los poderes públicos.

También el Parlamento Europeo aprobó en 2013 un informe sobre vivienda social en el que instaba a legalizar la dación en pago entre otras medidas.

5.2.2 Gobierno central

Según el informe Emergencia habitacional en el Estado español (ODESC, 2013) el Artículo 149,1 de la Constitución Española atribuye al Estado Central la competencia exclusiva en diversas materias habiendo varios apartados especialmente relevantes que afectan al derecho a la vivienda.

En resumen el gobierno responsable regula las condiciones básicas para el ejercicio de la vivienda como derecho, establece la política fiscal de regulación de la materia (con la excepción de Navarra y el País Vasco), elabora la normativa básica sobre edificación, construcción y sobre el régimen de alquiler y define las actuaciones susceptibles de protección, especificando su financiación, el nivel de protección o la aportación de recursos. Finalmente también tiene competencias para legislar sobre el derecho hipotecario y registral y la expropiación forzosa, incluido en lo referido a desahucios.

5.2.3 Generalitat de Catalunya

Según el artículo 148.1 de la Constitución Española cada Comunidad Autónoma, a través de sus Estatutos de Autonomía, tienen competencia exclusiva en materia de vivienda, ordenación de territorio y urbanismo. Sin embargo el grado de autonomía de las comunidades es dependiente de su autonomía y sus competencias quedan supeditadas a las del Estado central.

En la actualidad, las Comunidades Autónomas son competentes, según sus estatutos de autonomía, para legislar en materia de vivienda y urbanismo, gestionar la aplicación territorial del Plan Estatal de Vivienda, complementar las ayudas estatales y tomar medidas no contempladas a escala estatal.

Esto es, puede elaborar una normativa propia, definir y desarrollar políticas de vivienda, programar, ejecutar y administrar promociones públicas y especificar las urbanizaciones del suelo. (ODESC, 2013)

La Generalitat de Catalunya ha elaborado un total de seis leyes y diez decretos para definir las políticas y normas de gestión de la vivienda, regulando la fiscalidad sobre las viviendas vacías, las medidas de protección del derecho a la vivienda, el fomento de la conservación y rehabilitación de la edificación, la regulación de los establecimientos de

alojamiento turístico y las viviendas de uso turístico, las condiciones mínimas de habitabilidad.

Además, recientemente ha establecido un índice de referencia de precios de alquiler de viviendas

5.2.3 Autoridad Portuaria de Barcelona

El puerto de Barcelona, junto con el Aeropuerto del Prat, es la puerta de acceso directo internacional a Barcelona. Con una superficie de 1.082,15 ha y 22,216 km entre muelles y atraques gracias a éste entraron en 2016 más de 2.680.000 turistas, 130.000 que el año anterior y un total de casi 4.000.000 de pasajeros.

En la actualidad está gestionado por la Autoridad Portuaria de Barcelona que se encarga del control de los servicios, la ordenación de la zona de servicio y sus usos, la planificación y conservación de la infraestructuras del puerto y su patrimonio y el fomento de las actividades industriales y comerciales relacionadas con el tráfico marítimo.

La definición de las autoridades portuarias, así como sus competencias y funciones, son derivadas del Estado Central. La composición del consejo de administración de la Autoridad Portuaria también está definida según el Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre, e incluye además del presidente, el vocal y secretario, tres representantes de la Administración general del Estado, cuatro de la Generalitat de Catalunya y dos de las administraciones locales, uno de Barcelona y uno del Prat de Llobregat, así como un representante de la Cámara de Comercio, de organizaciones empresariales y sindicales y sectores relevantes en el ámbito portuario.

Conviene destacar pues que es la Autoridad Portuaria quién tiene la capacidad de regular y limitar la afluencia de cruceros, y por tanto de turistas, que llegan a Barcelona así como el volumen de afluencia puntual, pues también regula el tamaño de los cruceros. Además los beneficios recaudados por el amarre y la descarga también son competencia de la Autoridad Portuaria.

5.2.4 Ayuntamiento de Barcelona

A pesar de las normativas estatales y autonómicas la administración local de Barcelona tiene competencias en las políticas habitacionales y urbanísticas así como en la regulación del turismo y el uso del suelo y las licencias de explotación económica, recogidos estos últimos en los PGM, POUM y Planes de usos de los distintos barrios

Por un lado, la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) otorga a los ayuntamientos un papel fundamental en la política de vivienda haciéndolo a la administración local responsable de la planificación urbana, la gestión del suelo urbanizable, la gestión y administración del patrimonio público de viviendas y de suelo, así como permite complementar las actividades de otras administraciones en ámbito de vivienda. (ODESC, 2013)

Según el artículo 85 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, la planificación, programación y gestión de la vivienda pública, en régimen de propiedad y alquiler, en Barcelona corresponde exclusivamente al Consorci del Habitatge, formado por representantes de la Generalitat de Catalunya y del Ajuntament de Barcelona. Además también se encuentran entre sus funciones, promover el alquiler para jóvenes, planificar las actuaciones de remodelación y rehabilitación de los barrios barceloneses, y tutelar las actuaciones realizadas en relación a la vivienda pública. (Decreto 22/1998).

Además, desde el año 2006 está en vigor la Ordenanza de medidas para fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en el espacio público de Barcelona que afecta y define las condiciones de circulación de peatones y vehículos, el uso de las vías y los espacios públicos, el medio ambiente urbano y establece una serie de medidas sancionadoras.

También depende del ayuntamiento el Consell de Turismo y ciudad que es un órgano de participación ciudadana abierto y creado con el objetivo de discutir el modelo de desarrollo turístico de la ciudad. En él se incluye a la representantes de entidades e instituciones (vecinos, empresas, comercio, restauración, cultura y deporte, sindicatos, asociaciones ambientales, grupos sociales), expertos del ámbito profesional y académico relacionados con el sector, técnicos municipales y regidores de cada grupo político.

5.3. Colaboraciones público-privado

5.3.1 Consorci de Turisme / Barcelona Turisme

A medio camino entre la administración pública y la entidad privada el Consorci de Turisme tiene un valor estratégico en la definición y promoción de la marca turística de Barcelona. Se trata de una entidad fundada por el Ayuntamiento de Barcelona, la Cambra de Comerç y la Fundació Barcelona Promoció en 1993 para promover el turismo y comercio de la ciudad. Tiene una gestión público privada en la que el Ayuntamiento tiene un 45% del peso mientras que la Cambra de Comerç otro 45% y la Fundació Barcelona Promoció el 10% restante aunque la inversión presupuestaria mayoritaria es pública,

siendo del ayuntamiento (5,1 millones de € en 2017) y 320.000€ la Diputación de Barcelona, mientras que la Cambra de Comerç aporta 12.000€ más 2 millones de € en aportaciones de empresas asociadas.

En cualquier caso la mayor parte de los ingresos que obtiene el consorcio son de sus propias actividades 63,5 millones, entre las que se incluyen la oferta de servicios y productos a turistas a través de su web, oficinas y otros teleoperadores.

El consorcio tiene dos órganos de gobierno, el Consejo General y el Comité Ejecutivo. En el primero de ellos la alcaldesa es presidenta junto con tres vicepresidentes, el máximo representante de la Cambra de Comerç, Miquel Valls; el regidor Agustí Colom, designado por la alcaldía, y Jordi Clos, escogido por la Fundació Barcelona Promoció. En cuanto al Comité Ejecutivo está presidido por Joan Gaspart y acompañado por Agustí Colom y Jordi Clos como vicepresidentes y tres vocales designados por el ayuntamiento y la cámara cada uno y un último por la fundación. Ninguno de ellos recibe retribuciones ni dietas por asistencia a las reuniones.

Desde las asociaciones de vecinos se espeta la falta de transparencia en cuanto a las actividades económicas y organización, recientemente publicados y, más allá sobre los resultados de sus promociones y estudios realizados y los criterios y directrices del consorcio. Otro de los aspectos que se han criticado son los sueldos de sus administradores, Jordi William Carnes, actual director cobró en 2014 149.996€, más que la propia alcaldesa de la ciudad. Finalmente también se cuestiona el modelo público privado con prevalencia privada y por extensión de sus intereses. (Aznar, L., & Palà, R., 2017)

5.3.2 Cambra de la Propietat Urbana (de Barcelona)

De manera semejante, fundada en 1901, es una entidad que representa los intereses económicos corporativos de más de 20.000 asociados y presta servicios relacionados con la gestión del patrimonio inmobiliario, asesoramiento jurídico y técnico, comercialización de inmuebles, aseguranza o valoración de fincas. Además actúa como órgano consultivo para la Generalitat y la Administración Pública en tareas relacionadas con la propiedad urbana, efectuando registro y deposito de las fianzas de alquiler, actuando como perito juridical y promoviendo la realización de estudios técnicos, económicos y de mercado inmobiliario.

Está regulada por los decretos ley 240/1990 y 330/1990 de la Generalitat de Catalunya y sometida a la tutela administrativa del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

5.4 Sector social

El movimiento vecinal y asociacionista es muy activo y fuerte en Barcelona, aunque en varias entrevistas se coincidió en que no había suficiente gente activa de manera regular.

Es un colectivo de agentes diverso que suele funcionar de manera autogestionada y horizontal, a excepción de la FAVB que está más institucionalizado. Su posicionamiento es en contra del actual modelo turístico, de manera más o menos radical, exigiendo un decrecimiento y mayor regulación por un lado, y la protección de la vivienda, entendiéndola como un derecho y no como un bien de cambio, legitimando la ocupación como mecanismo de presión y autodefensa, por otro lado.

Las principales plataformas son la FAVB, la ABTS, el Sindicat de Llogaters, la PAH pero es un movimiento autrrepllicable y que funciona en red y de manera barrial y urbana. Además de los incluidos en los casos anteriores, en Barcelona y su entorno, se han identificado los siguientes colectivos en defensa de la vivienda y el derecho a la ciudad: L'H Gentrificat, Grup d'Habitatge de Sants, Habitatge Vallcarca, Grup Habitatge la Salut, Oficina Habitatge Gràcia, Sindicat de Llogaters Gràcia, Ens Plantem Poblenou, Comisió Habitatge Barceloneta, Ressitim al Gòtic, Grup Habitatge el Raval, Fem Sant Antoni, Fem Santa Eulalia, Xarxa d'Habitatge Esquerra de l'Eixample, Assemblea Marina Zona Franca, Sindicat de barri Poble Sec, Associació 500x20, Desllogades, Obra Social, Xarxa Ciutat Vella, Fem Plaça, Fem Front al Turisme Sants, Raval Resisteix, Gòtic Resisteix, No ens faram fora, Esquix y el Observatori de Vivenda i Turisme del Clot.

Por otro lado, en abril de 2017 había hasta un total de 76 bloques de edificios en conflicto por desalojos por finalización de contrato o amenazados, entre los que destacan: Lancaster 13, 20, 22; Tetuán 31, Leiva 37; Sant Bartomeu 16, Parlament 1-3, Entença 2, 151; Borrel 18 y Rambla 128.

5.4.1 FAVB (Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona)

La FAVB es una plataforma, creada en 1972, que agrupa más de un centenar de asociaciones de vecinos, de los distintos barrios de Barcelona, para dar servicio a los habitantes de la ciudad con el fin de mejorar su calidad de vida, fomentando la solidaridad, la igualdad y la convivencia mediante campañas y actividades. Tiene un pasado fundamental en el papel de la reivindicación de dotaciones y servicios para los

vecinos de distintos barrios y sus áreas de trabajo engloban desde la sanidad, la vivienda, el medio ambiente, la cultura o la movilidad por poner algunos ejemplos.

En general, y en materia de urbanismo y vivienda, ofrecen asesoría jurídica para dar soporte legal a las distintas asociaciones de vecinos para su constitución e impulso, defensa y denuncia en materia de calidad ambiental, mantenimiento del patrimonio, o temas de mobbing inmobiliario y desalojo. También se ha constituido como acusación popular en casos de especulación como por ejemplo la querrela contra Fèlix Millet y la antigua dirección del Palau de la Mùsica.

Por definición estatutaria y de líneas de acción se puede deducir que reivindican y defienden el derecho a la vivienda y son partidarios de otro modelo turístico reconciliado con la vida cotidiana de los habitantes de la ciudad.

5.4.2 ABTS (Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible)

Plataforma vecinal que agrupa a 27 asociaciones y plataformas de la ciudad de Barcelona con el objetivo de incidir en la definición del modelo turístico que se desarrolle en la ciudad de Barcelona. Denuncian la situación de sobreexplotación turística en la que se encuentra la ciudad por acción de lobbies de presión y el consentimiento de gobernantes y, como consecuencia, la desestructuración del tejido social y económico, la expulsión del vecindario, la precarización laboral o la sobreocupación del espacio público, entre otros. (*Rude, 2015*).

Se trata de una asamblea horizontal que coordina representantes de distintas plataformas para definir estrategias colectivas y coordinar acciones en todo el territorio de la ciudad en relación a tres ejes: el decrecimiento del número de turistas, la redistribución de los beneficios económicos derivados del sector turístico y el fomento de economías alternativas al monocultivo turístico. Las posturas políticas de la asamblea son heterogéneas habiendo partidarios de colaboración y mediación con la administración y otros que rechazan este tipo de acciones por considerarlas estériles y abogar por estrategias de acción directa.

5.4.3 PAH (Plataforma Afectados por la Hipoteca)

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca se funda en 2009 en Barcelona con el fin de realizar campañas para enfrentarse de manera colectiva a la vulneración del derecho a la vivienda digna ante la imposibilidad del pago de la hipoteca o el alquiler.

Se trata de un espacio colectivo, horizontal y autogestionado, que no sólo pretende incidir en la agenda política y ejercer presión para cambiar el marco legislativo sino emprender acción directa para impedir desahucios y dar acceso a la vivienda a la población.

Su actividad se articula en siete campañas con distintos objetivos:

- Dación en pago con carácter retroactivo, mediante la modificación de la ley hipotecaria actual ley y así regular la dación en pago. Así, en caso de ejecución hipotecaria la deuda quedaría liquidada.
- Mociones en los ayuntamientos. Ante la competencia local en materia de vivienda vacía, plusvalía y suministros la PAH ha intervenido en numerosos ayuntamientos, llegando a implicar a más de un centenar en Cataluña incluido el de Barcelona, para que estos sancionen los inmuebles permanente desocupados de entidades financieras y grandes empresas, para la subvención a los afectados por ejecuciones hipotecarias o en favor de la suspensión de la liquidación de plusvalías a afectados por ejecuciones hipotecarias.
- Stopdesahucios, por la cuál se hace un llamamiento a la acción directa para impedir colectivamente los desalojos.
- Escrache, por la cual se interpeló, en 2013, personalmente a todos los partidos con representación parlamentaria para que apoyara su modificación de ley de mínimos.
- La ILP, que se redactó para modificar la dación en pago, en colaboración con el ODESC y otras entidades sociales y sindicales. Se llegaron a recopilar más de 1.400.000 firmas para presentar en el Congreso.
- La ley de vivienda de la PAH, que surge en 2017 en defensa de un cambio legislativo que garantice el derecho a una vivienda.

Se ha de comentar que el papel de la PAH en Barcelona ha sido fundamental a la hora de formar y empoderar a los vecinos y que en la actualidad hay varios colectivos en distintos barrios que siguen funcionando activamente además de que sus estrategias se han replicado en otros sin que existan agrupaciones con su nombre propiamente dicho. La PAH recibió, en 2013, el premio al Ciudadano Europeo del año por su trabajo de autoorganización y denuncia de la vulneración de derechos humanos, a pesar de que el gobierno del Partido Popular entonces y ahora mantenga que se trata de una organización violenta.

5.4.4 Obra social

Desde 2011 la Obra Social la PAH, es una campaña dentro de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, que actúa como un agente autónomo y que internamente ha levantado algunas controversias. La campaña reivindica la reapropiación colectiva de las

viviendas que han quedado vacías después de ejecuciones hipotecarias a cargo de entidades financieras. Surgen como una acción de dar solución habitacional a aquellas familias que no se pueda evitar su desahucio, buscando aumentar la presión sobre las entidades financieras para aceptar la dación en pago y al mismo tiempo a la administración para que reconozca la vivienda como derecho. (Plataforma Afectados por la Hipoteca, 2013).

Conviene destacar si bien la ocupación política es una práctica con numerosos antecedentes en Barcelona, el manual y la campaña de la Obra Social ha servido para legitimar discursivamente y empoderar a numerosos colectivos y, además, desde su lanzamiento se ha replicado como estrategia entre colectivos no autodenominados bajo el paraguas de la propia PAH. Se han producido varias ocupaciones a lo largo del país y también en la ciudad, como el caso del Bloque de viviendas del Banco de Valencia, Aragó477 o La Jahnella en Gràcia.

5.4.5 Sindicat de Llogaters

Agrupación de vecinos y vecinas de la ciudad que se agrupan en un sindicato de inquilinos e inquilinas con el fin de defender el derecho a la vivienda mediante el alquiler asequible, estable, seguro y digno. Se presenta en Barcelona en mayo de 2017 y en la actualidad se está expandiendo en las localidades del Área Metropolitana. Funciona de manera horizontal y asamblearia y su arranque se está financiando por una campaña de goteo colectivo. También en Madrid ha surgido una iniciativa semejante pero independientemente.

Se trata de una iniciativa transversal en la que se incluyen activistas políticos, vecinos, técnicos y académicos para reivindicar conjuntamente los derechos y ejercer como agente de presión en todos los ámbitos administrativos y de gobierno. Entre las tendencias que reivindican combatir se encuentra la burbuja inmobiliaria del alquiler y los desahucios, la precarización de la calidad de vida por la depreciación de los salarios, así como reivindican un cambio en la Ley de arrendamientos urbanos e incidir en el desarrollo de medidas legislativas para el control y limitación de los precios de alquiler.

También ofrecen asesoramiento técnico, en materia jurídica y material arquitectónica a sus sindicatos de manera personalizada y ofrecen charlas para la formación y empoderamiento colectivo. A pesar de ser una plataforma joven su impacto en los medios de comunicación ha sido muy alto y se les ha reconocido como interlocutor de la sociedad civil en muchos espacios.

5.4.6 Fem Plaça

Se trata de una plataforma vecinal, nacida en Ciutat Vella y activa desde 2015, con el fin de denunciar el uso invasivo del espacio público por parte de las terrazas de los bares y reivindicar un uso colectivo del mismo de manera lúdica con tertulias, vermouths, juegos, música, etcétera.

Si bien sus quejas inicialmente iban orientadas al monofuncionalismo extractivista que supone la ocupación del espacio urbano por parte de las terrazas de los bares su discurso se amplía a la recuperación del uso popular espacio. Coinciden también en la oposición al uso masificado y sobreexplotado del espacio ante la saturación del turismo y también se han posicionado en contra de la Ordenanza del Civismo, al considerar que restringe el uso cotidiano del espacio.

5.4.7 Xarxa Veïnal de Ciutat Vella

La Xarxa Veïnal de Ciutat Vella surge, impulsada desde la FAVB, como espacio de encuentro entre distintas entidades vecinales y sociales del centro de Barcelona en reacción a la tendencia paulatina a la despolitización, la atomización y el cada vez más habitual rol institucional y de prestación de servicio de las asociaciones de vecinos tradicionales.

Pretende articular discursos para hacer frente a efectos comunes como son la transformación urbanística, la presión turística, el incremento de población migrada establecidos en el barrio, el estado de las fincas y viviendas o la transformación del tejido comercial. Se trata de un espacio autogestionado e independiente de las administraciones con el fin de articular recursos y conocimientos de diferentes organizaciones trabajando en red.

5.4.8 Observatori de Turisme i Vivenda del Clot i Camp de l'Arpa

Se trata de una plataforma vecinal formada en primavera del 2017, que agrupa también tres asociaciones (AAVV del Clot-Camp de l'Arpa, Ateneu del Clot-Camp de l'Arpa y Casal Popular Independentista del Clot-Camp de l'Arpa) agrupadas para "hacer frente a los efectos de la especulación inmobiliaria y la invasión turística de la ciudad."

Trabaja en torno a tres ejes de actuación, uno de información y difusión, para analizar el problema del turismo y la crisis de vivienda y comunicarla al resto de vecinos, uno legal, con el fin de autoformarse y actuar de acuerdo a los mecanismos legales existentes y reclamar un nuevo marco legislativo que garantice el acceso a una vivienda digna y limite el crecimiento turístico, y un eje de acción, que reaccione mediante tácticas de apoyo mutuo y acción directa en las calles para defender a los vecinos de acciones que desestructuran el tejido social y expulsan a los vecinos del barrio dentro de la legalidad vigente.

5.5 Incidencia / Influencia / Posicionamiento

A continuación se muestra un cuadro de síntesis del posicionamiento de los agentes implicados con respecto al conflicto. Se trata de una representación, de elaboración propia, hecha a partir de la síntesis de los discursos de los propios agentes entrevistados y las noticias de la prensa publicadas durante la investigación. Su finalidad es facilitar la comprensión del conflicto situando a todos los agentes implicados y simplificando gráficamente sus posicionamientos capacidad de incidencia.

Está organizado a partir de dos ejes de coordenadas. En el eje horizontal se distribuyen según su discurso, a en defensa del derecho a la vivienda y/o a favor del decrecimiento turístico o en el otro extremo a favor o en consonancia con el modelo de desarrollo turístico y el modelo de acceso a la vivienda que se han promocionado hasta la fecha.

En el eje vertical se valora, cualitativamente, el grado de incidencia en el conflicto ya sea por la capacidad de generar opinión en el discurso de la población como por la capacidad de modificar el curso del conflicto. Finalmente, el tamaño de los puntos es una ilustración de la cantidad de personas implicadas conformando el agente.

Como se ha querido representar la situación del conflicto es tal que los discursos están bastante polarizados. Por lado las administraciones, representadas en azul, se encuentran en márgenes distintos siendo el Ayuntamiento de Barcelona más favorable a las políticas en favor del derecho a la vivienda y la mitigación de los efectos del turismo, mientras que el Gobierno del Estado Español está en el polo opuesto.

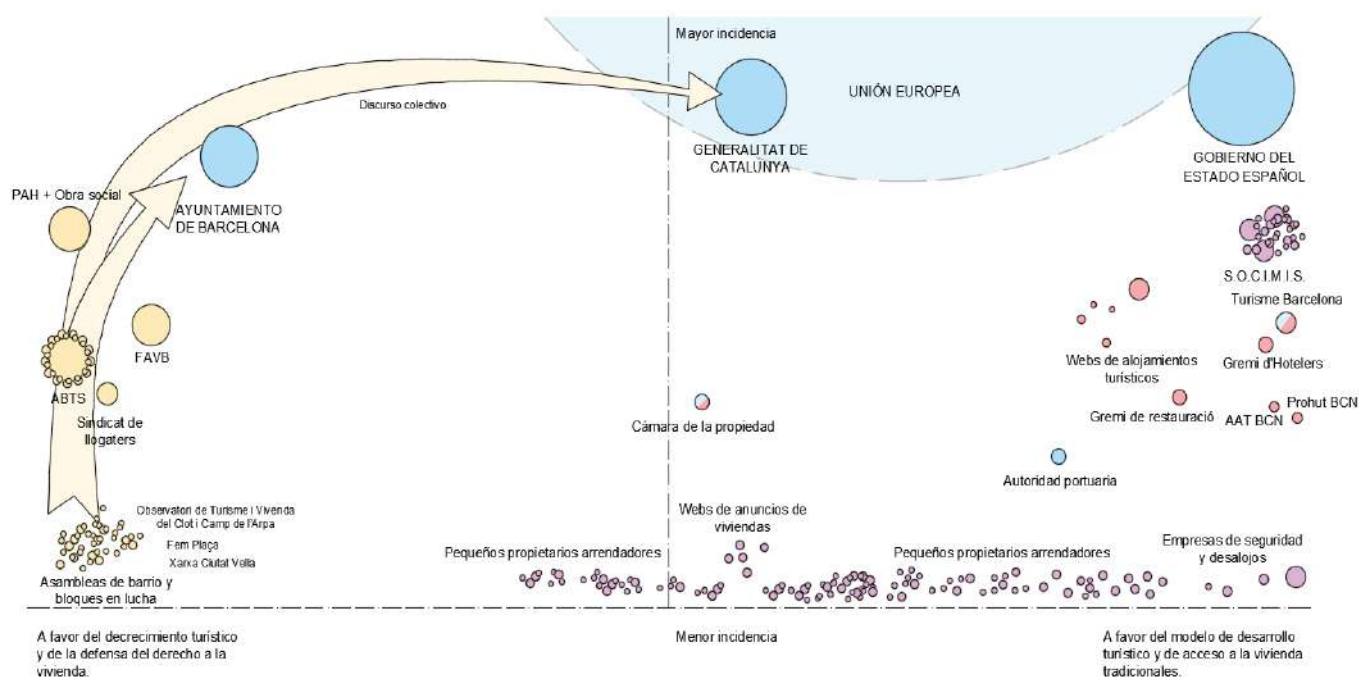
En el sector económico, representados el violeta están los agentes relacionados con el sector inmobiliario. Por un lado, las SOCIMIS, que actúan como un lobby aunque no estén coordinadas bajo un organismo representativo, son partidarias del modelo de desarrollo actual y tienen influencia en su crecimiento, pues desencadenan la financiación, compra y desarrollo de promociones. Por otro lado, las empresas de seguridad y desalojo tienen una incidencia muy baja, aunque su impacto es dramático.

El impacto del turismo en el acceso a la vivienda: el análisis de los barrios de Barcelona

Finalmente hay una nube de pequeños propietarios que pueden ser más o menos favorables al modelo actual pero en cualquier caso extraen beneficios de las rentas.

En cuanto al sector turístico aparece representado en rojo, los agentes son evidentemente partidarios del desarrollo actual y su incidencia es media, aunque forman parte de espacios de gobernanza y normalmente tengan repercusión sus declaraciones en los medios de comunicación.

Por último el sector social se articula de manera horizontal de abajo arriba mediante la acción en red de distintas plataformas y asambleas. Tienen un discurso común bastante claro y el grado de incidencia está vehiculado por cuatro grandes plataformas la PAH, la FAVB, la ABTS y el Sindicat de Llogaters. Su rango de influencia a nivel vecinal es amplio, y se han definido como interlocutores legítimos representando los intereses de un amplio espectro vecinal. Actualmente cuentan coinciden discursivamente con parte de las políticas del Ayuntamiento y también han transmitido propuestas a la Generalitat de Catalunya.



6. Marco normativo para la crítica: resultados

Índice de estabilidad y desarrollo del barrio

INDICE DE INDICADORES DE ESTABILIDAD Y DESARROLLO URBANO		
TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA RESIDENCIAL	ESTABILIDAD SOCIOECONÓMICA	TEMATIZACIÓN ESPACIO PÚBLICO
Vivienda y tenencia	Caracterización demográfica	Centralidad
1) Estado del parque construido	1) Crecimiento demográfico intercensal	1) Dotaciones
2) Viviendas vacías y régimen de tenencia	2) Estructura de edad	2) Polos de atracción turística
	3) Tasa de población nacida en el extranjero	Función y uso del suelo
	4) Nivel de estudios	1) Relación entre los comercios y la población residente
	5) Perfil de hogar	2) Relación entre los comercios y la población flotante
Mercado inmobiliario	Poder adquisitivo familiar	Movilidad
1) Relación entre la población flotante y la residente	1) Renta familiar disponible	1) Transporte turístico y público
2) Evolución de la oferta de vivienda disponible	2) Tasa de paro	2) Peatonalización
3) Propiedad de la finca		

6.1 TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA RESIDENCIAL

El primer eje de análisis tiene por objetivo estudiar la incidencia de los establecimientos de alojamiento turístico y las posibilidades de acceso a la vivienda, complementariamente, sobre la población residente.

Puesto que los alojamientos turísticos y las viviendas compiten en la ocupación del espacio urbano, analizar las tendencias de estos así como los modelos de vivienda disponibles permitirán entender si se está produciendo una sustitución o una reconversión

del capital inmobiliario para ofrecerse como producto de consumo turístico en lugar de como medio de acceso a la vivienda.

El aumento de los alojamientos turísticos, y con ello la actividad turística, en detrimento de la disponibilidad de vivienda, y por tanto de la actividad preexistente, genera tensiones en los barrios ya que pueden llegar a alterar la vida cotidiana del barrio.

Se realizan dos aproximaciones que se superponen ofreciendo una información complementaria al respecto:

- 5. Vivienda y tenencia**, en el que se caracteriza tipológicamente el parque de viviendas existente, según tipo de tenencia, de propiedad, superficie y la existencia de viviendas vacías.

Mercado inmobiliario, donde se pone en relación la potencial población visitante y la residente, y se relaciona con la evolución de la oferta de alojamientos disponible, tanto turísticos como residenciales.

6.1.1 Vivienda y tenencia

Estado del parque construido (Indicador de vulnerabilidad)

Hipótesis de partida

El progresivo deterioro del parque disponible y la no renovación ni rehabilitación son síntomas de que el proceso del filtrado se está produciendo. Adicionalmente, de manera subjetiva el progresivo abandono y deterioro del parque es percibido por los vecinos como una de las causas del aumento de la inseguridad y degradación del barrio.

Definición del indicador

Tendencia ciudad, distritos y barrios

$$(\text{Total de viviendas en mal estado (ruinoso y malo)} / \text{Total de viviendas del parque}) * 100$$

Fuente: Datos del Censo de población y vivienda 1991, 2001 y 2011 Instituto Nacional de Estadística

Valoración

El parque edificado de vivienda en Barcelona es un parque antiguo. Del total disponible de 75.292 viviendas, en 2011 más del 50% se habían construido antes de 1960 y en torno a 7.200 eran previas al SXX. En los distritos y los barrios analizados el peso de

la edificación, clasificada según el momento de construcción, sigue proporciones semejantes a excepción de Ciutat Vella, de manera coherente con los períodos de expansión y crecimiento de la ciudad. (*Tabla 01*)

	Antes 1900	1900-1960	1961-1990	1991-2001	2002-2011	No Consta	Total
BARRIOS							
Sant Pere	1022	310	48	31	0	47	1458
Fort Pienc	64	245	242	25	0	32	608
Clot	292	1193	767	246	77	56	2631
DISTRITOS							
Ciutat Vella	2960	1982	276	139	71	34	5462
Eixample	1194	4360	1792	241	188	5	7780
Sant Marti	636	2901	2459	985	461	0	7442
BARCELONA	7253	31022	24849	4112	2594	0	69830

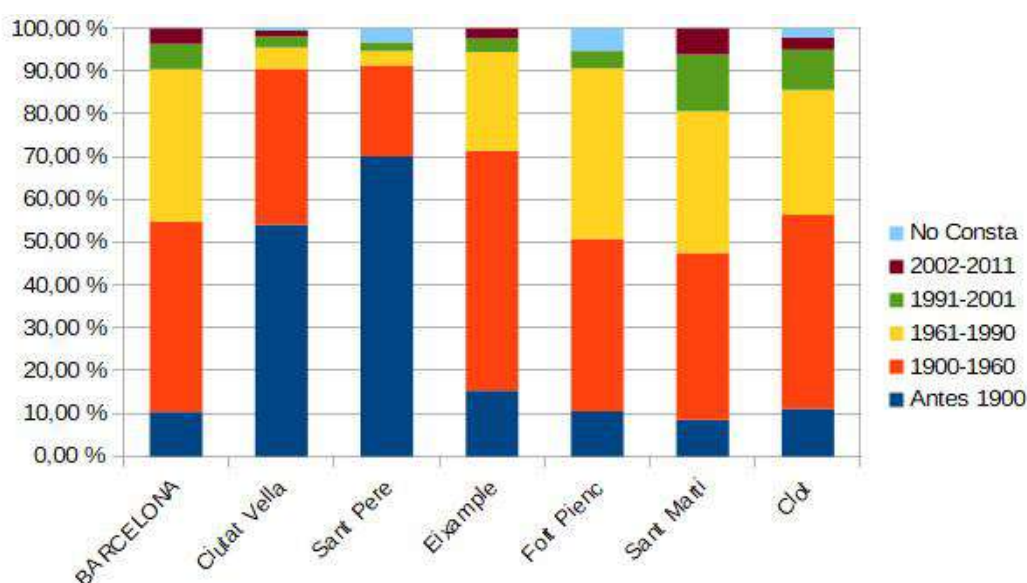
Tabla 1: Parque edificatorio destinado a vivienda según periodo de construcción.

Fuente elaboración propia a partir de los datos del Censo 2011

En el Distrito más antiguo de la ciudad, que contaba en 2011 con 5.462 edificios de viviendas, el peso de las fincas previas a 1900 es mayoritario, suponiendo el 54,19% que sumados al 36,29% de las fincas construidas entre 1900 y 1960 prueban que prácticamente la totalidad de las fincas tienen más 60 años. En el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera el peso de la vivienda antigua e todavía más importante, ya que supone el 70,10% antes del siglo XX y el 36,29% en las primeras décadas de dicho siglo de un total de 1.458 edificios de viviendas.

En el caso del Eixample la mayor parte de las 7.780 fincas se construyeron durante la primera mitad del pasado siglo (56,04%), alcanzando un mayor peso las edificadas desde 1961 hasta 1990 (23,03%). En el barrio del Fort Pienc, de sus 608 edificios prácticamente el 80% de estos se edificaron entre 1900 y 1990 de manera equilibrada entre las dos categorías, resultando un parque más reciente que el de su distrito.

Por último en lo que respecta a Sant Martí, aunque semejante en sus proporciones al Eixample y a la media de la ciudad, tienen en comparación con éstas un peso mayor las edificaciones de los últimos veinte años, probablemente fruto de las promociones llevadas a cabo, post-olimpiadas, en el 22@ y el Forum. En el Clot la edificación mayoritaria, de entre sus 2.631 edificio de viviendas, data de 1901-1960 (45,34%) aunque un 12% es de entre 1991 y 2011. (*Gráfica 06*)

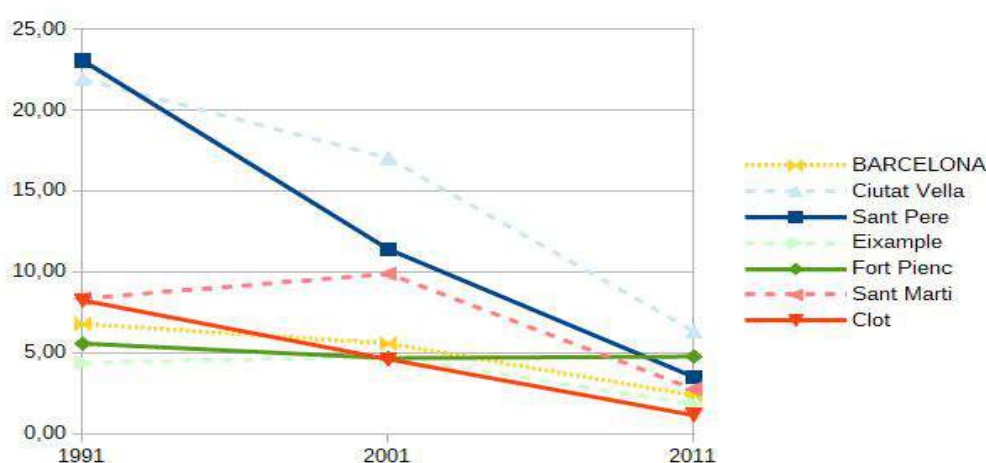


Gráfica 6: Proporciones del parque edificatorio destinado a vivienda según periodo de construcción. Fuente elaboración propia a partir de los datos del Censo 2011

Así pues, una vez conocida la antigüedad del parque edificado de cada uno de los ámbitos territoriales objeto de análisis conviene entender cuál es su evolución, el estado del mismo y cómo se está manteniendo con el paso del tiempo. Durante la década de 1991 a 2001, según los datos del Censo de Población y vivienda, el parque de Barcelona creció un 8,56%, llegándose a construir más de 6.400 edificaciones nuevas. Este primer crecimiento se produjo más acusadamente en el Fort Pienc que aumentó su parque un 16,37%, duplicando la media del distrito, mientras que en el Clot se mantuvo en la media de la ciudad, a pesar del 21% de crecimiento en Sant Martí y, en cambio, en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera el saldo fue negativo, perdiéndose 66 edificios.

En la década siguiente el derribo de edificios superó el de viviendas de nueva construcción en toda la ciudad, probablemente propiciados por la burbuja de la construcción que facilitó que más promotoras y constructoras iniciaran los procesos de derribo de fincas existentes (reduciendo el parque existente), pero el estallido de la crisis truncó el desarrollo de las promociones. A estos datos habría que añadir la reducción por cambio de uso en el suelo, pasando de estar destinado a viviendas a destinarse a dotaciones, alojamientos turísticos y equipamientos. Como resultado de ello, se produjo, a pesar la construcción de viviendas nuevas, un saldo negativo de 4.993 edificios menos (-6,67%). En los barrios también se produjo un saldo negativo del -5,57% en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera el -3,59%, en el Clot y una notable reducción, hasta un -14,49% en el Fort Pienc, un total de 103 edificios, retrocediendo a valores de principios de los 90.

Finalmente, se detalla el estado del parque edificatorio. Según los datos del Censo, en 1991 el 6,49% de la edificación destinada a vivienda estaba en una situación ruinosa o mala, siendo notable el caso de Ciutat Vella y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera dónde suponía el 21,92% y 23,06% respectivamente. En los siguientes 20 años estos porcentajes han seguido en todos los barrios y distritos estudiados una tendencia a la baja, y en 2011 ninguno de los ámbitos estudiados los edificios en estado ruinoso o malo supera el 6,5%. En cualquier caso, el parque de viviendas en buenas condiciones en 2011 oscila entre el 82,92% de Sant Martí y el 88,82% del Fort Pienc, a excepción de Ciutat Vella y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera que suponen el 64,70% y el 68,11 respectivamente. (Gráfica 07



Gráfica 7: Evolución del peso de edificios de viviendas en estado malo o ruinoso.

Fuente elaboración propia a partir de los datos del Censo 1991, 2001, 20117

Todo ello permite explicar por qué el total se vio reducido el total de viviendas en mal estado o ruinoso y la proporción de viviendas en buen estado aumentó, ya que se han ido derribando las inhabitables, para construir de nuevo hasta la estallido de la burbuja y se han rehabilitado las que estaban en situación deficiente.

Otras valoraciones

Un inventario de las intervenciones de promoción y rehabilitación permitiría comprender mejor el proceso de renovación de las viviendas para identificar así en que estadio del proceso del filtrado se encuentra cada barrio, si en el de rehabilitación para la recapitalización o en el final de abandono y construcción de nuevas viviendas.

El estado de la edificación, como indicador de vulnerabilidad, se puede complementar con otros aspectos que definen la vulnerabilidad económica de las familias

derivada de los servicios e instalaciones de la edificación. Supondría una notable ampliación de estos aspectos caracterizar el parque por el tipo de sistema de climatización y el estado de éste, así como las instalaciones de saneamiento y abastecimiento de agua potable que reflejan las condiciones de pobreza energética y salubridad de las fincas y por tanto la necesidad potencial de hacer reformas.

Viviendas vacías y perfil de tenencia **(Indicador de vulnerabilidad)**

Hipótesis de partida

Un elevado número de viviendas vacías en el barrio aumenta la inseguridad percibida por sus vecinos, lo que puede suponer la depreciación de las fincas del barrio y puede acabar por facilitar la sustitución por compraventa. Más allá todavía, aquellas viviendas en un régimen de tenencia que no sea propiedad o cesión de uso son susceptibles de un cambio de uso a vivienda de uso turístico o propicias para gentrificadores por lanzamientos.

Un barrio que ya cuenta con un elevado número de viviendas vacías es más susceptible de entrar en un proceso de gentrificación porque se está devaluando.

Definición del indicador

Tendencia de los modelos de tenencia por barrio 1991-2001-2011

Vinculados geoespacialmente por distrito censal.

$(\text{Total de viviendas vacías} / \text{total de viviendas}) * 100$

$(\text{Total de viviendas vacías} + \text{viviendas en alquiler} + \text{viviendas hipotecadas} + \text{viviendas secundarias} / \text{total de viviendas}) * 100$

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del último censo de población y vivienda 2011 Instituto Nacional de Estadística

Valoración

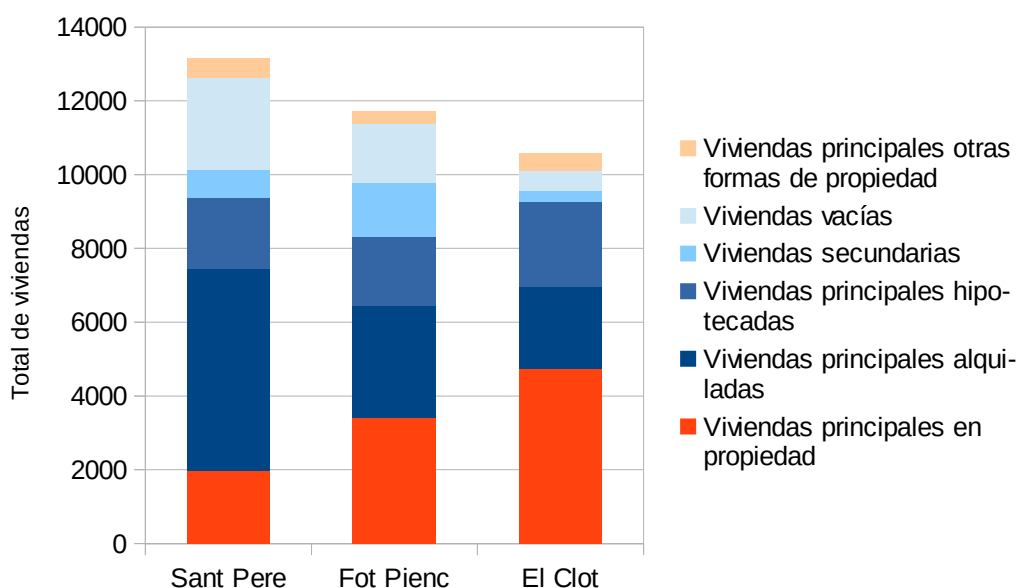
El presente indicador permite entender cuán vulnerable es el barrio debido al modelo predominante de tenencia. Cuando los ciudadanos habitan en viviendas de las cuales no son propietarios totalmente, porque no han liquidado su hipoteca o porque están en régimen de alquiler, es posible que sean expulsados de sus hogares si se producen impagos. Además las viviendas y las segundas propiedades están desocupadas dando una mayor inseguridad al barrio, devaluándolo, y si al mismo tiempo se produce

una gentrificación es más fácil que se haga efectivo el cambio de uso a vivienda de uso turístico o producirse una manera de gentrificación clásica.

En lo que respecta a los últimos datos de referencia, del Censo de 2011, se puede apreciar que tanto en el Fort Pienc como en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el porcentaje de viviendas vacías es semejante, 14,72% y 18,29% respectivamente y, el total de viviendas susceptibles del cambio, asciende hasta el 73,72% en el primero y 78,23% en el segundo.

Es decir, no solo hay un peso importante en el total de viviendas vacías en el barrio sino que la mayoría de las viviendas son susceptibles de usarse si se produce el proceso de gentrificación, sea turística o no. Hay un notable número de viviendas secundarias en el For Pienc, mientras que en los otros dos barrios no es tan significativo. En Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera el tipo de tenencia predominante es el del alquiler, siendo 5.505 viviendas del total de 13.640.

En el caso de El Clot las viviendas vacías son únicamente el 5,10% del parque y las antes descritas como vulnerables suman la mitad del parque (50,52%), siendo la mayoría de las viviendas en propiedad. (*Gráfica 08*)



Gráfica 8: Total de viviendas según régimen de tenencia.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE Censo 2011

Si trasladamos la lectura al espacio urbano, distribuyendo la información por distrito censal, se aprecia que en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera la mayor concentración de viviendas vacías se encuentra en l'Avinguda de Marquès de l'Argentera y el final de la Via Laietana y en las manzanas que enmarcan San Pere Més Alt, Sant Pere Més Baix y el carrer de l'Argenter, habiendo entre 500 y 690 viviendas vacías. El resto de valores está

por debajo del 20% de viviendas vacías con respecto del parque. En cuanto a la vulnerabilidad potencial la situación es todavía más preocupante ya que todos los distritos censales tienen una mayoría de viviendas en la situación de riesgo, siendo en su mayoría de alquiler, salvo el entorno del Passeig Lluís Companys.

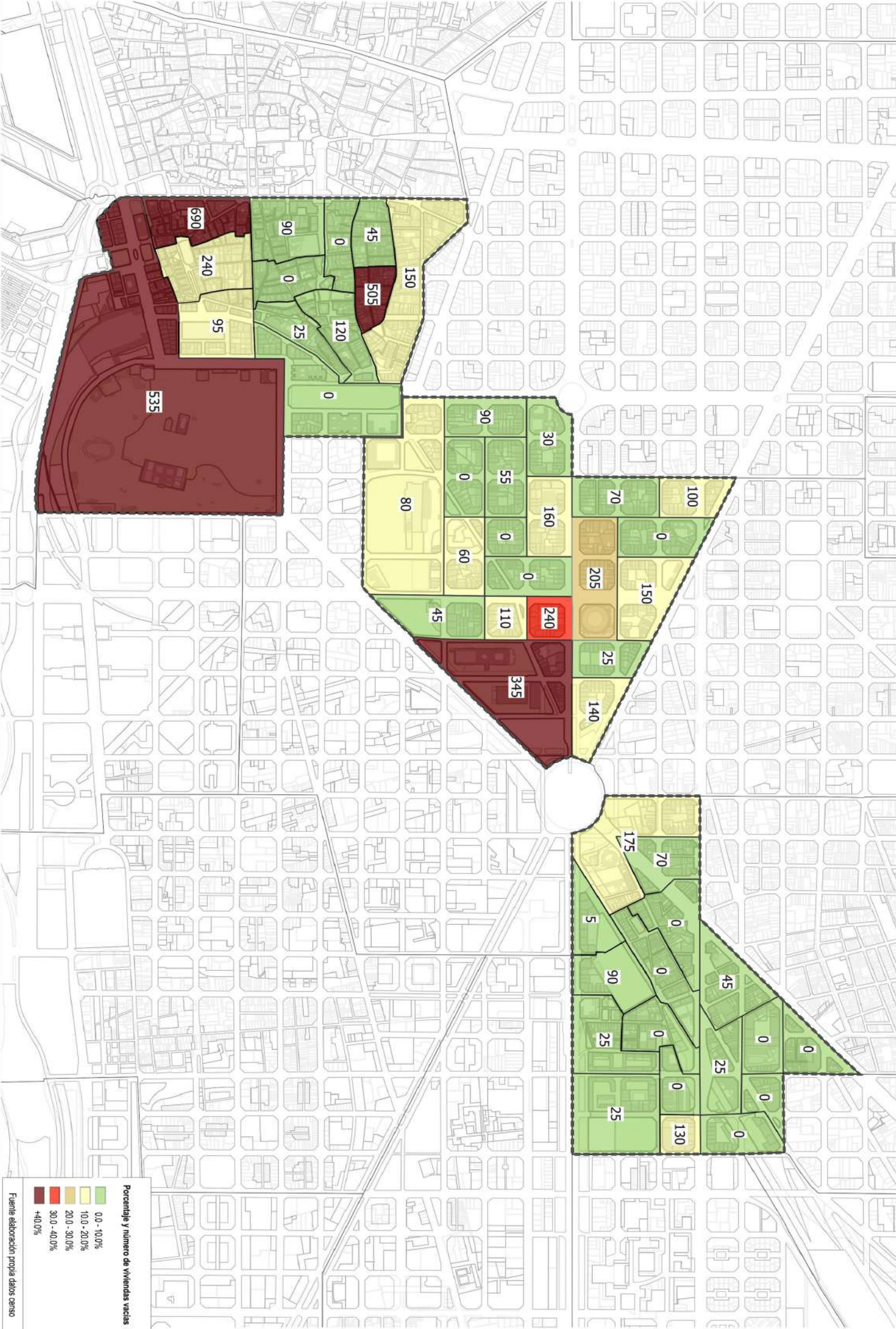
Por lo que respecta al Fort Pienc, las viviendas vacías se sitúan en su mayoría en el entorno del Teatre Nacional y el Auditori, al final del carrer de Ribes, donde suponen cerca del 50% del parque disponible. Por lo que respecta a las viviendas potencialmente vulnerables existe una mayor concentración en las manzanas que dan fachada sur a la Gran Via de les Corts Catalanes (60-80%) y la Avinguda Diagonal donde todavía es mayor el porcentaje (+80% en algunos casos).

En lo referido al Clot no resulta destacable el porcentaje de viviendas vacías aunque haya una excepción en el entorno de la Plaça de les Glòries, si bien no superan en ningún caso el 20%. También en el Clot hay una correlación espacial entre el mayor porcentaje de viviendas vulnerables y la fachada a la Gran Via de les Corts Catalanes donde se reúnen más de 1.700 viviendas con esta categorización. La mayor vulnerabilidad en este caso está vinculada al peso que tiene las viviendas aún hipotecadas en el barrio. *(ver planos anexos 01 y 02)*

Otras consideraciones

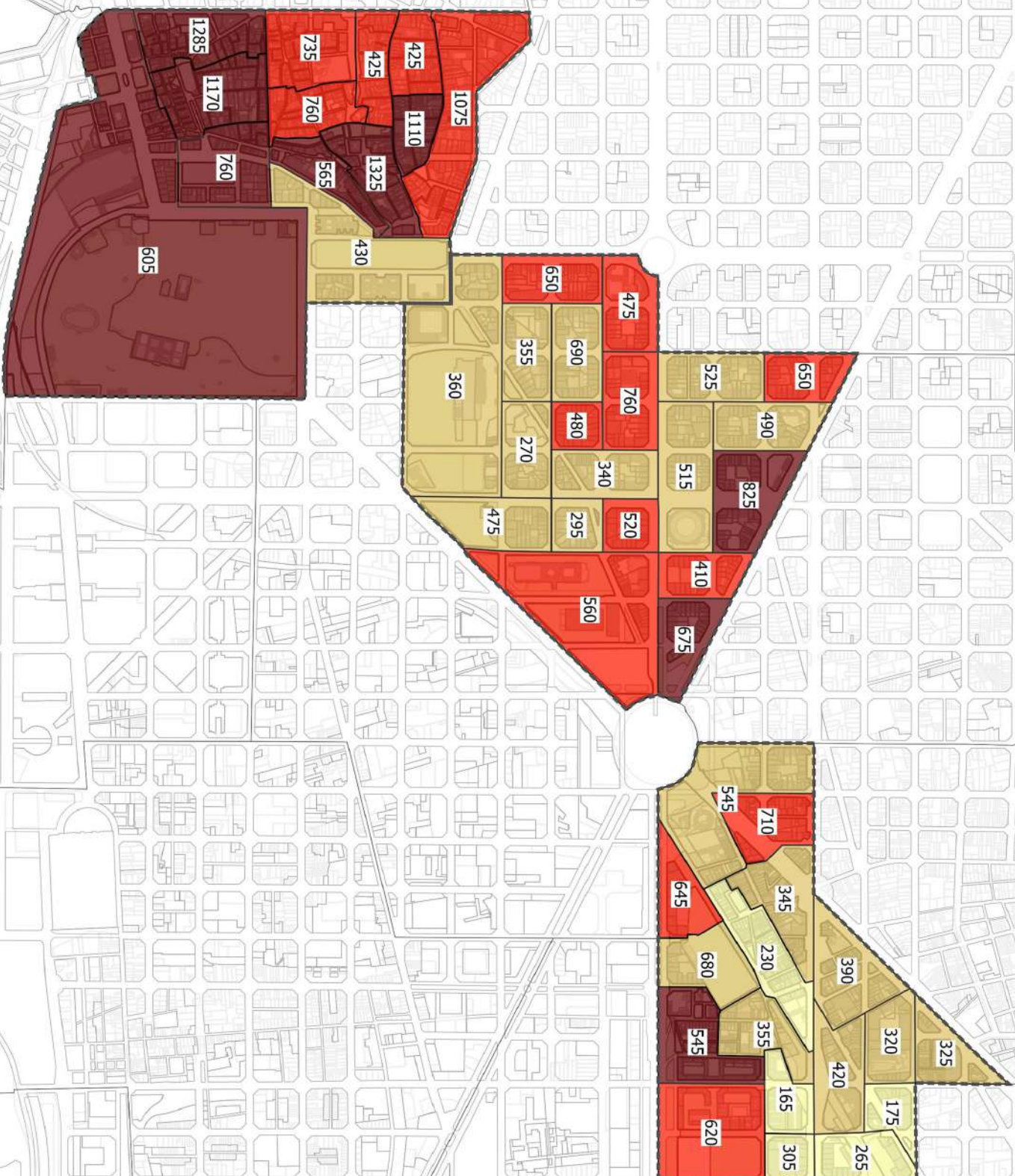
Los datos del censo del 2011 son en plena crisis económica, sería conveniente obtener datos con un margen de un año para ser más precisos en el análisis de la situación actual. La normativa que establece el PEUAT en cualquier caso limita el porcentaje de viviendas de uso turístico que puede haber por lo que, llegados al límite, solo se podría producir una gentrificación a la manera clásica. Hay una manzana en El Clot de la que no se tienen datos.

Otro parámetro de estudio interesante, para profundizar en el diagnóstico, consistiría en identificar y diferenciar las fincas según el tipo de propiedad de las mismas. Las propiedades verticales, en las que un único propietario posee todo el edificio y alquila cada vivienda a una familia diferente, frente a las propiedades horizontales o fragmentadas, son tipologías más susceptibles a procesos de gentrificación puesto que, por un lado los propietarios están interesados en obtener beneficios de los inmuebles y por otro lado porque la compra de los inmuebles es mucho más ágil y, por todo ello, es más fácil la sustitución de los inquilinos.



EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: EL ANÁLISIS DE LOS BARRIOS DE BARCELONA Índice de indicadores de estabilidad y desarrollo urbano

TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA RESIDENCIAL Vivienda y tenencia: viviendas vulnerables



Porcentaje y número de viviendas
 vulnerables



Fuente: elaboración propia datos censo

6.1.2 Mercado inmobiliario

Relación entre población flotante y la residente **(Indicador de gentrificación)**

Hipótesis de partida

En los espacios más turistificados la oferta de plazas de alojamientos turísticos será elevada por lo que habrá mayor proporción de turistas hospedándose en la zona aumentando la presión sobre la población residente.

Definición del indicador

Tendencia por barrio y distribución por manzana

(nº de plazas de alojamientos turísticos/población total: (residentes+plazas de alojamientos turísticos)) *100

Fuente: Datos de oferta de habitaciones para alojamiento turístico Ayuntamiento de Barcelona. Turismo de Barcelona y Gremio de Hoteles de Barcelona. Generalitat de Catalunya, Dirección general de Turismo.

Datos de población residente del Censo INE

Oferta de viviendas para compraventa y alquiler portal el idealista (septiembre 2017)

Valoración

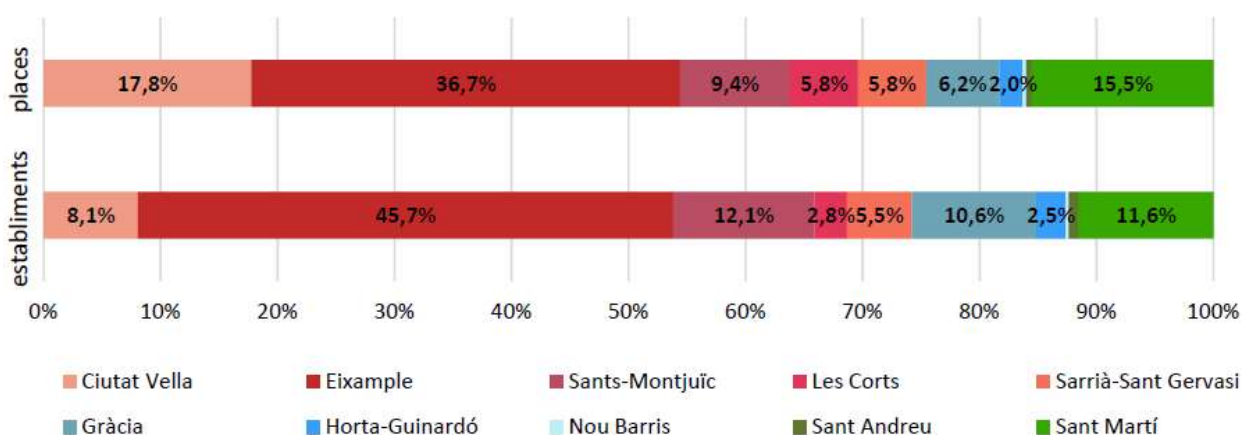
La oferta de establecimientos turísticos en la ciudad de Barcelona ha experimentado diversos ciclos desde 1990, dos años antes de los Juegos Olímpicos. En cualquier caso su crecimiento ha sido continuo con mayor o menor intensidad especialmente en desde el 2005. (*Tabla 02*)

	Hoteles		Hotel Apartamento		Hostal o pensión		Apartamentos turísticos	
	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
Ciutat Vella	140	19.901	5	468	89	2.760	2	239
Eixample	159	22.270	10	457	140	2.433	4	298
Sant Martí	38	14.273	4	800	4	25	1	18
Barcelona	430	74.172	30	2.836	395	6.745	11	739

	Viviendas de uso turístico		Albergues		Residencias		TOTAL	
	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
Ciutat Vella	605	3.105	10	1.214	7	680	858	28.367
Eixample	4.467	29.506	63	3.070	10	523	4.853	58.557
Sant Martí	1.171	7.011	9	1.461	2	1.267	1.229	24.825
Barcelona	9.669	59.014	131	9.674	51	6.587	10.617	159.767

Tabla 2: Distribución de establecimientos según tipologías y distritos. 2016 Fuente: PEUAT

Hay un total de 10.617 establecimientos y un total de 159.767 plazas de alojamiento en toda la ciudad, y otros 71 establecimientos que suman 11.285 camas en trámite. La mayor parte de la oferta de plazas se concentra entre el Eixample (36,7%) y Ciutat Vella (17,8%), ocupando el Fort Pienc (346 establecimientos y 4.137 plazas) y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (208 establecimientos y 3.857 plazas) los puestos 15 y 16 respectivamente entre los 20 barrios con mayor oferta de plazas, una clasificación que encabeza la Dreta de l'Eixample con 29.450 plazas. El Clot por su parte no aparece en esta clasificación. (Gràfica 09)



Gràfica 9: Distribución establecimientos según distritos respecto al total de Barcelona, 2016

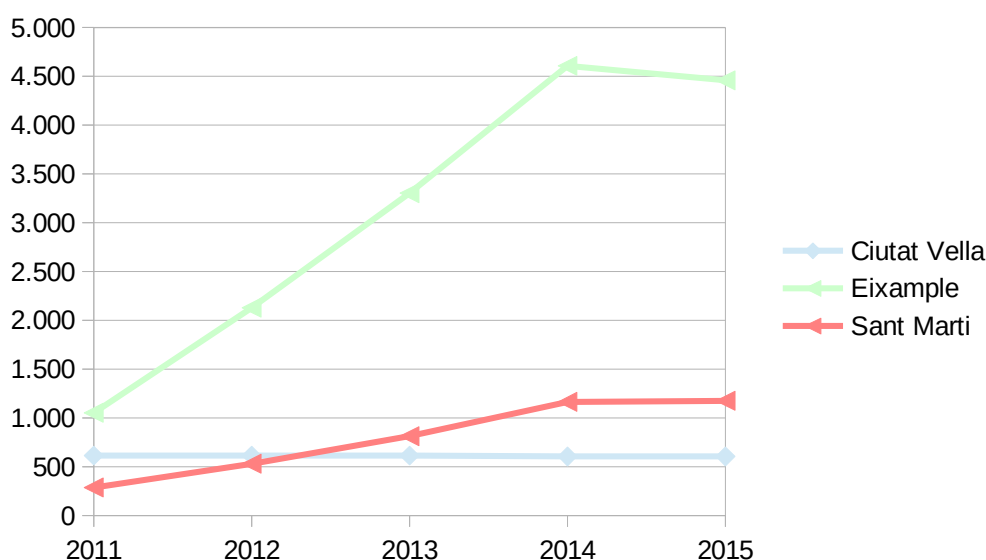
Fuente: PEUAT

En el caso de los hoteles y hostales pasó de poco más de un centenar a casi 200 a lo largo de los noventa, después hubo un gran crecimiento superándose los 260 en los siguientes cinco años y, desde entonces hay una tendencia creciente. En lo que respecta al caso de estudio, precisamente los tres distritos de los tres barrios estudiados son los tres con mayor oferta de alojamientos de la ciudad.

Sin embargo, es importante matizar que el caso de Sant Martí la cifra es tan elevada por los grandes hoteles que hay en la zona del Forum y el 22@, que se planificaron buscando crear nuevas centralidades (Pla d'Hotels del 1989) y la obertura del

frente marítimo de la ciudad. En cualquier caso el eje que concentra más oferta de alojamientos hoteleros es la Diagonal en sus extremos.

En lo que respecta a las viviendas de uso turístico, cedidas por sus propietarios a terceros por un máximo de 31 por un precio, resulta difícil extraer cifras de la oferta en el tiempo porque hasta 2007 no se reguló como concepto, diferenciándolas de los apartamentos turísticos que son bloques enteros, y el recuento se realizaba sobre las empresas y no sobre las viviendas. Del período 2010-2015, justo a la moratoria que se estableció para la redacción del PEUAT, se ve un enorme crecimiento pasando de 2.349 a 9.706. Mientras que en Ciutat Vella tuvo lugar un estancamiento, fruto de la paralización de licencias por el *Pla d'usos*, en el Eixample el número de establecimientos ha aumentado en más de un 400% y en Sant Marti, ha habido un crecimiento semejante a la tendencia de la ciudad. (*Gráfica 10*)



Gráfica 10: Evolución de viviendas de uso turístico. 2011-2015. Fuente PEUAT

Si se ponen en relación esta oferta con la oferta de viviendas dentro del mercado inmobiliario, a fecha de septiembre de 2017 se puede observar como el total de viviendas disponibles para uso turístico constituyen buena parte de la oferta del mercado inmobiliario. En Barcelona las 9.669 viviendas son cerca de la tercera parte de la oferta de la ciudad. Esto es una aproximación para ser conscientes de la envergadura del impacto del cambio de uso. (*Plano anexo 03, base PEUAT modificado para mostrar barrios*)

En el caso de Ciutat Vella y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, la proporción no alcanza el 20%, fruto de la moratoria reciente que impidió su desarrollo, pero aun así suponen un total de 172 de 945 en el barrio. Por su parte en el Eixample, y más todavía

en el Fort Pienc, la mayor parte de la oferta es para uso como alojamiento turístico siendo un 57% en el barrio.

Mención aparte merece el distrito de Sant Martí, que tiene una distribución semejante a la ciudad pero con mayor peso de la compraventa en detrimento del alquiler y, sin embargo en el Clot la proporción de viviendas de uso turístico es mayoritaria, un total de 270 viviendas que son el 70% del total. (*Tabla 03*)

	Viviendas de uso			
	Compraventa	Alquiler	turístico	TOTAL
BARCELONA	11291	6792	9669	27752
Ciutat Vella	1575	1468	605	3648
Sant Pere	392	381	172	945
Eixample	2272	1823	4467	8562
Fort Pienc	126	120	330	576
Sant Marti	1593	632	1171	3396
Clot	97	24	270	391

Tabla 3: Distribución de la oferta de viviendas según uso.

Fuente elaboración propia a partir de oferta portal el idealista (septiembre 2017) y oferta de viviendas para uso turístico (2016) PEUAT

En cuanto a las cifras de albergues de juventud y residencias colectivas la tendencia también ha sido al alza. El número de albergues de la ciudad ha aumentado, entre 2005 y 2015, se han multiplicado por 6 y las plazas por 5. Conviene destacar que en los últimos tres años de la década la oferta se ha ampliado notablemente en el Eixample subiendo en 25 albergues. y también en Sant Martí pero, en cambio, se ha reducido en Ciutat Vella.

La disposición y el total de alojamientos disponibles se puede apreciar según categorías en el *Plano Anexo 04 (base PEUAT modificado para mostrar barrios)* y ratifican la concentración ya descrita.

Así pues en lo que respecta al indicador, que se define por el ratio de plazas con respecto a la población total del barrio, tanto el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera y el Fort Pienc tienen un porcentaje que se encuentra en el quinto sextil más alto de la ciudad, que engloba entre un 10,7-26,6%, según los datos del PEUAT. Además, los ratios con el mayor ratio de número de plazas, el Gòtic, La Llacuna y la Dreta del Eixample, son colindantes de estos, por lo que el impacto será aún mayor.

Por otro lado en el caso del Clot el porcentaje no alcanza al 3,5% por lo que el impacto todavía será reducido en este sentido, si bien es cierto que los barrios con los que limita en el entorno de la Plaça de Les Glòries, tienen porcentajes mayores. (*Plano anexo 05, base PEUAT modificado para mostrar barrios*)

Evolución del precio de alquiler **(Indicador de vulnerabilidad)**

Hipótesis de partida

En los barrios en los que se produzca una gentrificación el precio del alquiler subirá ya que la población gentrificadora tiene mayor poder adquisitivo y la demanda absorbe la subida del precio igualmente. Esta recapitalización también se podría producir por un aumento de la demanda o por una mejora de las condiciones del parque construido, esto es, una rehabilitación.

Definición del indicador

Tendencia por ciudad, distrito y barrio

Precio €/m² útil medio para alquiler

N.º de contratos por cada 100 viviendas.

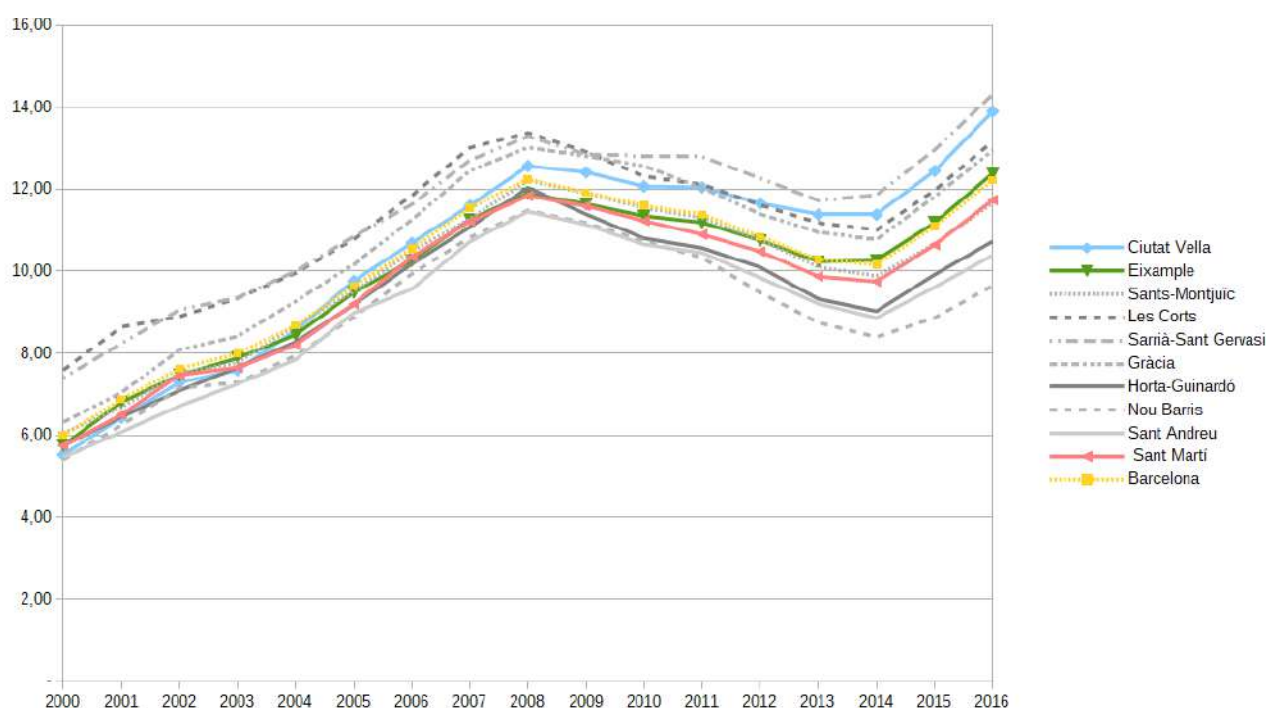
Precio medio bruto del alquiler de vivienda

Fuente: Datos de oferta de viviendas portal el idealista.com y Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Valoración

La tendencia del precio de alquiler medio de la ciudad de Barcelona ha seguido una curva ascendente (de 6,00 a 12,24€/m²) desde el año 2000 hasta 2008 que cambió de tendencia a la baja, alcanzando como mínimo relativo 10,16€/m² en 2014. Desde entonces y hasta a la actualidad ha vuelto a crecer hasta casi máximos históricos (12,22€/m²).

A nivel de distrito, estos valores tenían una desviación media reducida, a excepción de los distritos de Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi (7,59€/m² y 7,40€/m² cada uno en el año 2000), sin embargo a lo largo de los últimos 16 años la desviación ha aumentado, en paralelo a la polarización de las desigualdades y las rentas de la ciudad, de manera que, en 2016, la variación de la desviación era de 4,66€/m² de diferencia entre Sarrià-Sant Gervasi (14,31€/m²) y Nou Barris (9,65€/m²), a pesar de que los precios siguen aumentando en todos ellos. (*Gráfica 11*)



Gráfica 11: Evolución precio €/m² útil medio para compraventa (2001-2017).

Fuente elaboración propia datos de oferta idealista.com y Secretaria d'habitatge i millora urbana

En los distritos de estudio, el Eixample ha descrito una trayectoria prácticamente idéntica a los valores de la ciudad y se encuentra ahora mismo en máximos históricos (12,39€/m²). A nivel de barrio el coste del alquiler del Fort Pienc está por debajo de la media del distrito y de la ciudad a 11,76€/m² y un alquiler medio de 823,45€ al mes.

Sant Martí también tenía una trayectoria semejante a la media de la ciudad pero en el último lustro ha quedado levemente por debajo pasando de 5,74€/m² a 11,84 de máximo en 2008 y, después del descenso, ahora de nuevo está en niveles máximos de 11,74€/m². También el alquiler en el Clot está por debajo de la media del distrito a 11,19€/m² y un alquiler medio de 695,55€ al mes.

Por último, Ciutat Vella a pasado de ser uno de los distritos donde el alquiler era más barato, 5,53€/m² en el 2000, a estar por encima de la media en 2008, con 12,57€/m², experimentar una bajada muy leve, que hizo que se siguiera ascendiendo posiciones relativas en la ciudad, y desde 2013 experimentar una tendencia de crecimiento más rápida que la media, siendo ya el segundo distrito con el alquiler más caro de la ciudad, con un máximo absoluto de 12,39€/m² en 2016, por encima de Les Corts y de Gràcia. Más allá todavía el alquiler en el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera está por encima del precio del distrito a 14,09€/m², con un alquiler medio de 807,26€ al mes por vivienda.

Contrastando esta información con la tasa de contratos de alquiler entre el total de viviendas, se puede destacar que en los últimos tres años el número de contratos se ha mantenido de manera más o menos estable en la ciudad y el Eixample, con un leve altibajo en el Fort Pienc, mientras que en Sant Martí y el Clot siguen una tendencia leve a la baja y, por contra, en Ciutat Vella y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, ha habido un incremento. (Tabla 04)

Indicador "Contratos de Alquiler de vivienda: nº contratos por cada 100 viviendas			
BARRIOS	2014	2015	2016
Sant Pere	6,69	6,93	8,03
Fort Pienc	5,83	5,15	5,55
Clot	4,68	4,45	4,22
DISTRITOS			
Ciutat Vella	7,52	7,24	7,75
Eixample	6,46	5,89	5,83
Sant Marti	4,46	4,32	4,06
BARCELONA			
	5,40	4,93	5,11

Tabla 4: Gráfica 10: Variación alquileres de viviendas 2014-2016.
Fuente elaboración propia

El hecho que el número de contratos de alquiler de vivienda no experimente reducciones e incluso aumente indica que la demanda de vivienda sigue siendo alta en la ciudad de Barcelona, más aún teniendo en cuenta los desalojos. Las facilidades que da la LAU de 2013 para la movilización del parque para el alquiler han traído consigo más facilidades para finalizar contratos existentes y la actualización más rápida de los precios según la variación del mercado, aumentando la inestabilidad y facilitando el incremento de precios. La subida de precios deriva también de la reducción de la oferta, cuando las propiedades se reutilizan como VUTs por lo que la demanda relativa es mucho mayor.

Evolución del precio de compra (Indicador de vulnerabilidad)

Hipótesis de partida

En los barrios en proceso de filtrado el precio de la vivienda cae por la pérdida de valor. Cuando se produce la gentrificación es probable que los precios de las viviendas suban puesto que el diferencial de renta hace rentable la operación de rehabilitación o derribo y construcción de nueva vivienda. Como resultado el precio de la vivienda subirá,

pues permitirá la rentabilidad a pesar de los costes de compra y rehabilitación o derribo y nueva construcción.

Definición del indicador

Tendencia por ciudad, distrito y barrio

Precio €/m² útil medio para compraventa

N.º de contratos por cada 100 viviendas.

Precio medio bruto de la compraventa de vivienda

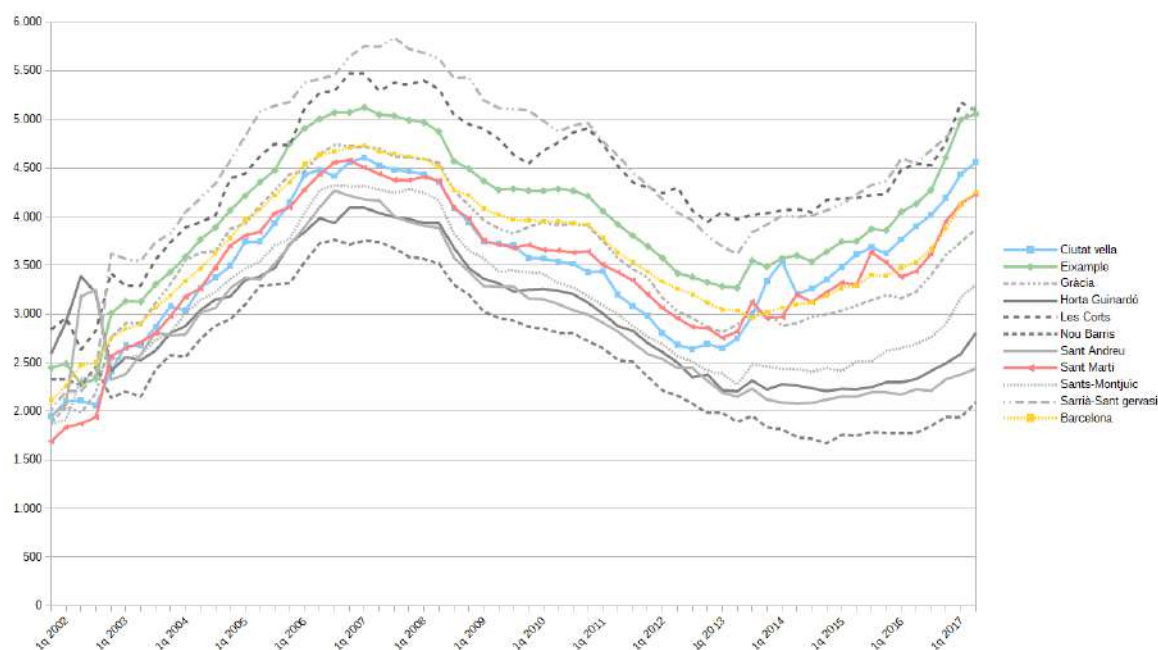
Fuente: Datos de oferta de viviendas portal el idealista.com y nº viviendas catastrales del catastro.

Valoración

Si se analiza la tendencia del precio medio del metro cuadrado, distribuido por distritos, para las viviendas en compraventa desde 2001 se puede apreciar todo el desarrollo de la burbuja inmobiliaria, su estallido y la recuperación actual.

Los valores medios de la ciudad se situaban en torno a los 2.250€/m². Estos valores experimentaron un crecimiento continuo hasta 2007 cuando alcanzaron su valor máximo: 4.732€/m². Desde entonces cayeron, pero la asíntota (2957€/m² en 2013) no fue inferior al precio de 2001. Desde entonces parece haber una nueva tendencia al alza, a pesar de que no se construyen tantas viviendas como antes y que no ha aumentado tampoco el poder adquisitivo de la población. El pasado mes de junio el precio medio de la ciudad ya alcanzaba los 4.253€/m².

Esta tendencia se produjo en toda la ciudad por lo que el precio de los distritos también varió de manera semejante pero, si se entra en detalle hay algunos aspectos que conviene destacar. En términos desagregados cabe destacar que en los últimos quince años el precio del m² se ha polarizado. Si inicialmente la desviación respecto al mínimo era de 430€/m² (Sant Martí) y de 799€/m² respecto al máximo (Les Corts) en la actualidad esa brecha ha aumentado. En Nou Barris, donde el precio es más barato, el coste del m² cuadrado está en mínimos, por debajo de los valores de 2001, a 2.094€/m², en Sarrià-Sant Gervasi, los valores están cercanos a los previos al estallido de la burbuja a 5.134€/m², una diferencia de 3.040€/m². (Gráfica 12)



Gráfica 12: Evolución precio €/m² útil medio para compraventa (2001-2017).

Fuente elaboración propia datos de oferta idealista.com y Secretaria d'habitatge i millora urbana

En los distritos de los barrios estudiados conviene añadir, en primer lugar, que el Eixample es el tercer distrito con el precio más alto por m² de la ciudad. Salvo en 2002 su valor ha permanecido permanentemente por encima de la media de la ciudad alcanzando el máximo histórico en 2007 al coste de 5.124€/m² y, a pesar de la caída, actualmente se encuentra cercano a superar el máximo en valores medios de 5.057€/m² y a punto de superar al distrito de Les Corts.

La curva de Sant Martí se ha mantenido hasta 2014 levemente por debajo de la media de la ciudad a pesar de que hasta finales de 2002 era el distrito más barato. En 2002 el precio medio era de 1.580€/m², alcanzó su valor máximo a finales de 2006 con 4.581€/m² y, tras haber caído por debajo de los 3.000€/m², en 2013 experimentó un crecimiento en adelante que lo ha situado en línea con la media de la ciudad.

Por último, en lo que respecta a Ciutat Vella, después de haber descrito una trayectoria semejante a la de Sant Martí, desde el 2º cuatrimestre de 2009 experimentó un descenso mayor pero desde 2013 la tendencia volvió a ser ascendente, llegando a lo largo de ese año a situarse en valores próximos al Eixample. Desde entonces el cuarto distrito más caro, por encima de la media de la ciudad y su precio está en 4.562€/m² cercar de superar el máximo de 2007.

Si finalmente se revisa el número de contratos de compraventa realizados en los últimos cuatro años, para conocer la tendencia con la que se están produciendo las

ventas respecto del parque disponible, se puede observar como en la compraventa de viviendas nuevas, hay una estabilización general en la ciudad en torno a 0,14, que en el Eixample se mantiene en valores inferiores y en Sant Martí superiores y, en Ciutat Vella, ha descrito una curva de 0,33 a 0,17 y de nuevo a 0,3. En los barrios los valores oscilan en torno a las mismas magnitudes y solo cabe destacar la variación del Clot del último año de más de 0,5 puntos porcentuales.

En la vivienda de segunda mano la tendencia es al alza en las operaciones en todos los casos. Si bien la tendencia de la ciudad ha aumentado 0,6%, semejante al crecimiento de Eixample, cuyos valores son inferiores, y Sant Martí, que de nuevo son superiores, en Ciutat Vella, y parejo a este distrito el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el crecimiento en el último año ha sido mayor a la media y ya superan el 2,5%. El caso del Clot es el más destacable pues su tendencia partía de cifras superiores y su aceleración también es mayor (de 2,13% a 4,03%), esto es, se vendían más viviendas de segunda mano y cada vez más. (*Tabla 05*)

Compraventa de vivienda nueva: nº contratos por cada 100 viviendas					Compraventa de vivienda usada: nº contratos por cada 100 viviendas				
	2013	2014	2015	2016		2013	2014	2015	2016
BARRIOS					BARRIOS				
Sant Pere	0,29	0,22	0,15	0,12	Sant Pere	1,00	1,67	1,69	2,50
Fort Pienc	0,08	0,25	0,22	0,15	Fort Pienc	0,99	1,36	1,24	1,62
Clot	0,20	0,24	0,21	0,79	Clot	2,13	2,83	3,37	4,03
DISTRITOS					DISTRITOS				
Ciutat Vella	0,33	0,24	0,17	0,30	Ciutat Vella	1,23	1,68	1,77	2,53
Eixample	0,09	0,08	0,08	0,07	Eixample	0,68	0,84	0,88	1,00
Sant Marti	0,26	0,29	0,34	0,30	Sant Marti	1,15	1,46	1,57	1,83
BARCELONA	0,15	0,14	0,14	0,14	BARCELONA	0,94	1,15	1,34	1,58

Tabla 5: Variación compraventa de viviendas 2013-2016. Fuente elaboración propia

Propiedad de la finca (Indicador de vulnerabilidad) (Indicador de gentrificación)

Hipótesis de partida

Aquellos tejidos en los que haya un mayor número de viviendas con propietarios extranjeros y/o personas jurídicas son más vulnerables a las sustituciones de las viviendas por alojamiento turístico para obtener rentabilidad.

Aquellos tejidos en los que haya un mayor número de propietarios extranjeros son susceptibles de estar gentrificándose.

Definición del indicador

Tendencia por barrio y distritos

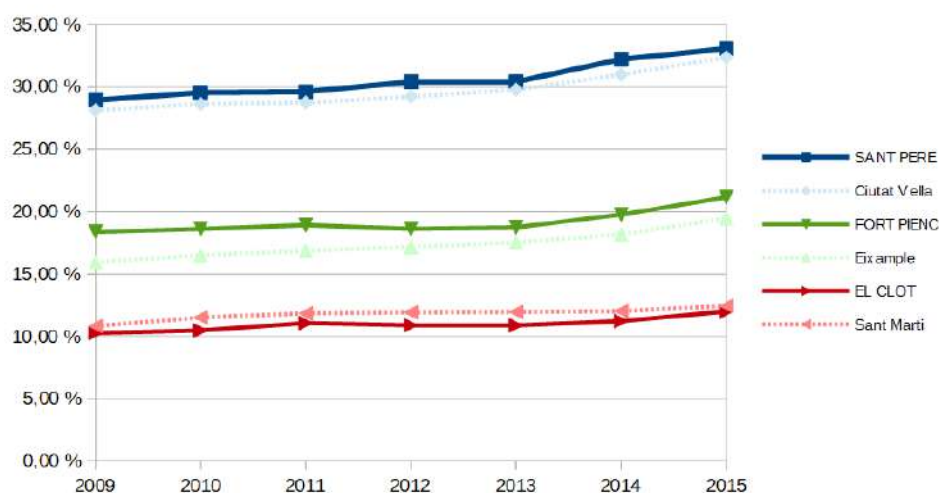
Indicador desagregado (combinable con grado de formación + propiedad de la finca + tipo de hogares + renta familiar + edad)

$(\text{Propietarios extranjeros} + \text{propietarios pers. jurídicas} / \text{Total de viviendas}) * 100$
 $(\text{Propietarios extranjeros} / \text{Total de viviendas}) * 100$

Fuente: elaboración propia a partir de Bases de datos del impuesto sobre bienes e inmuebles. Instituto Municipal de Hacienda. Ayuntamiento de Barcelona.

Valoración

Si se tienen en cuenta el n.º de viviendas de extranjeros y de figuras jurídicas nos encontramos que suponen un porcentaje no despreciable de las fincas totales. Con tendencia al alza en los últimos años, más acuciadamente en el Fort Pienc y Sant Pere, se puede observar que, cuanto más próximo al centro de la ciudad está el barrio mayor es el porcentaje, distribuyéndose en torno a tres decenas: Sant Pere al 33%, Fort Pienc al 20% y El Clot al 12%. (*Gráfica 13*)



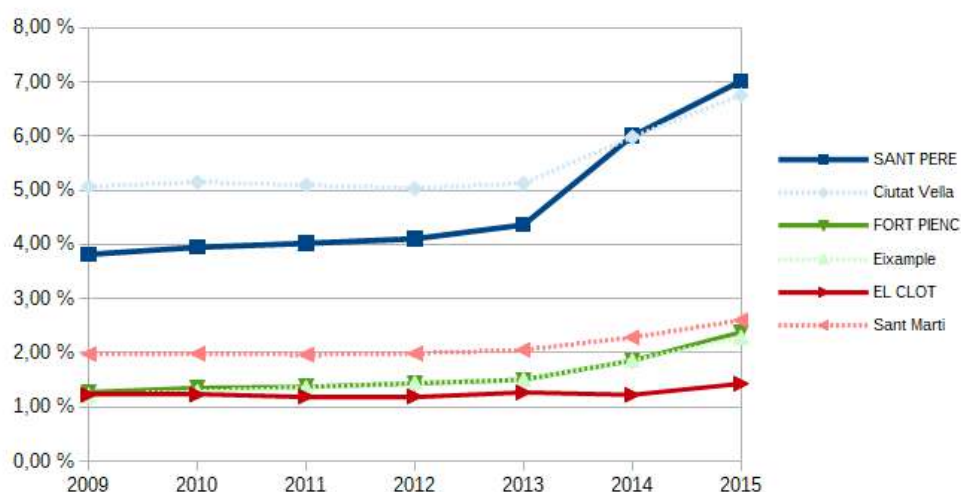
Gráfica 13: Evolución propietarios extranjeros + personas jurídicas

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Hacienda Municipal

También desde el año 2009 los propietarios de locales de vivienda de procedencia extranjera aún aumentado en los tres barrios, siendo mayor el peso cuanto más próximo al centro de la ciudad. Si bien el porcentaje está por debajo del 3% en el Fort Pienc y en el Clot, el aumento es muy significativo, llegando a prácticamente duplicarse el peso en Sant

Pere, Santa Caterina y La Ribera pasando de 550 a 1,027 viviendas en siete años. (del 3,82 al 7,02%)

Se puede afirmar que hay una tendencia a la inversión de capital extranjero y entidades jurídicas al alza en detrimento del número de propietarios nacionales, como lo está habiendo en toda la ciudad, que tiende a ser mayor cuánto mayor es la proximidad del barrio con el centro histórico o principal polo de atracción turística. (*Gráfica 14*)

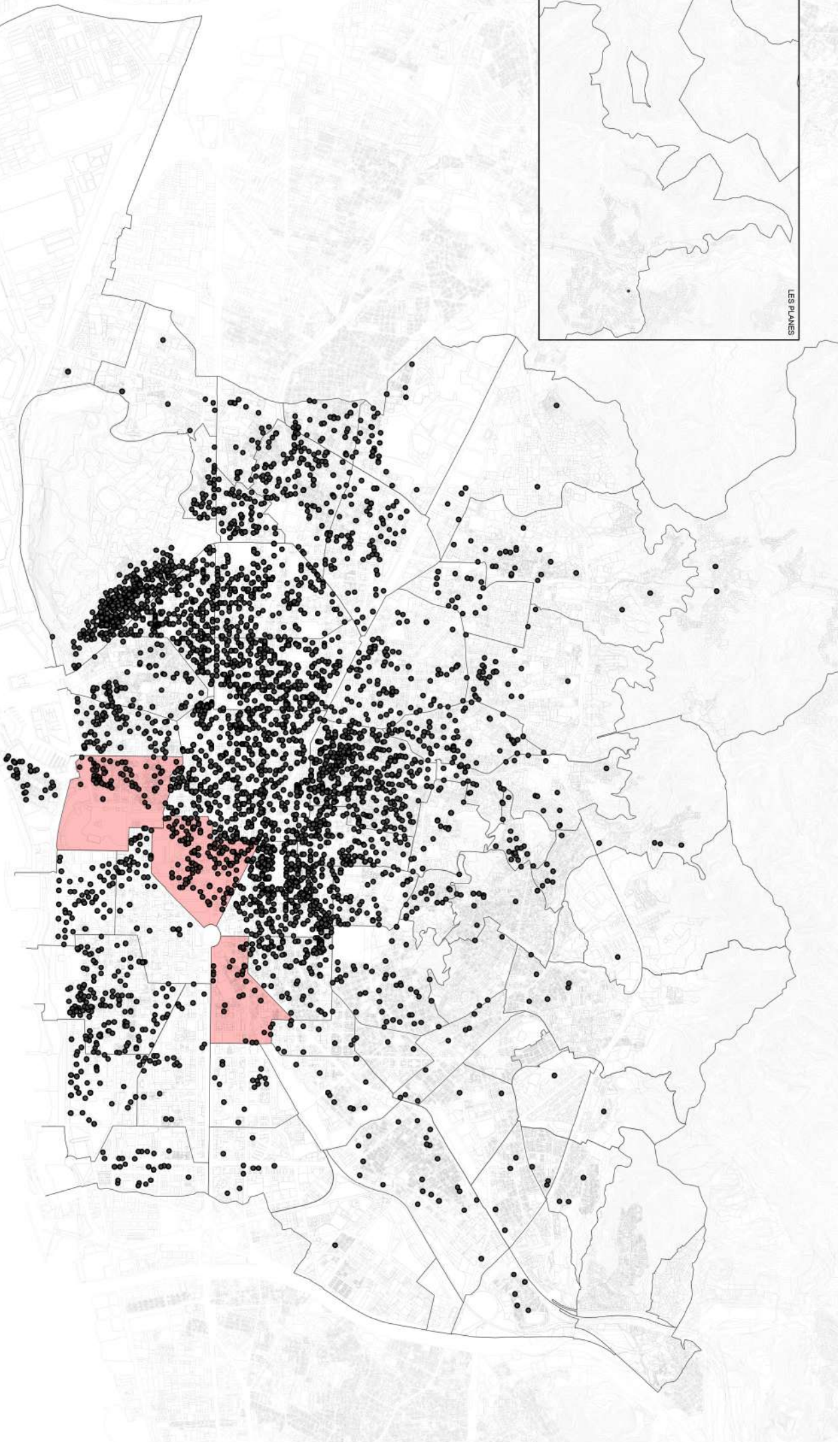


Gráfica 14: Evolución propietarios extranjeros

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Hacienda Municipal



LES PLANES



● Viviendas de uso turístico

Fuente de la información: PELUAT



PLANO ANEXO
03

EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: EL ANÁLISIS DE LOS BARRIOS DE BARCELONA

Índice de indicadores de estabilidad y desarrollo urbano

TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA RESIDENCIAL

Mercado inmobiliario: oferta de viviendas uso turístico



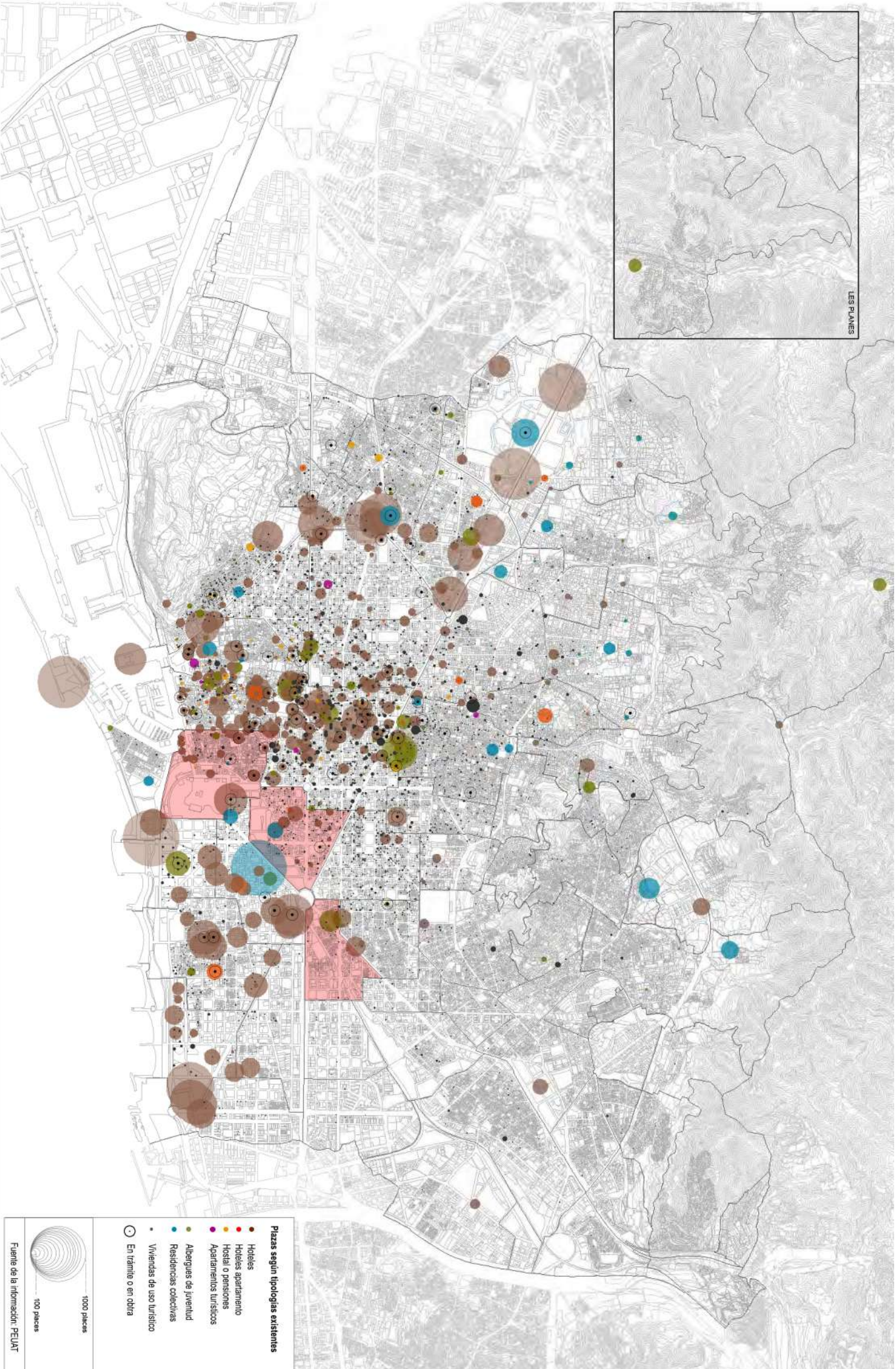
Master Ciencias y Tecnologías
de la sostenibilidad.

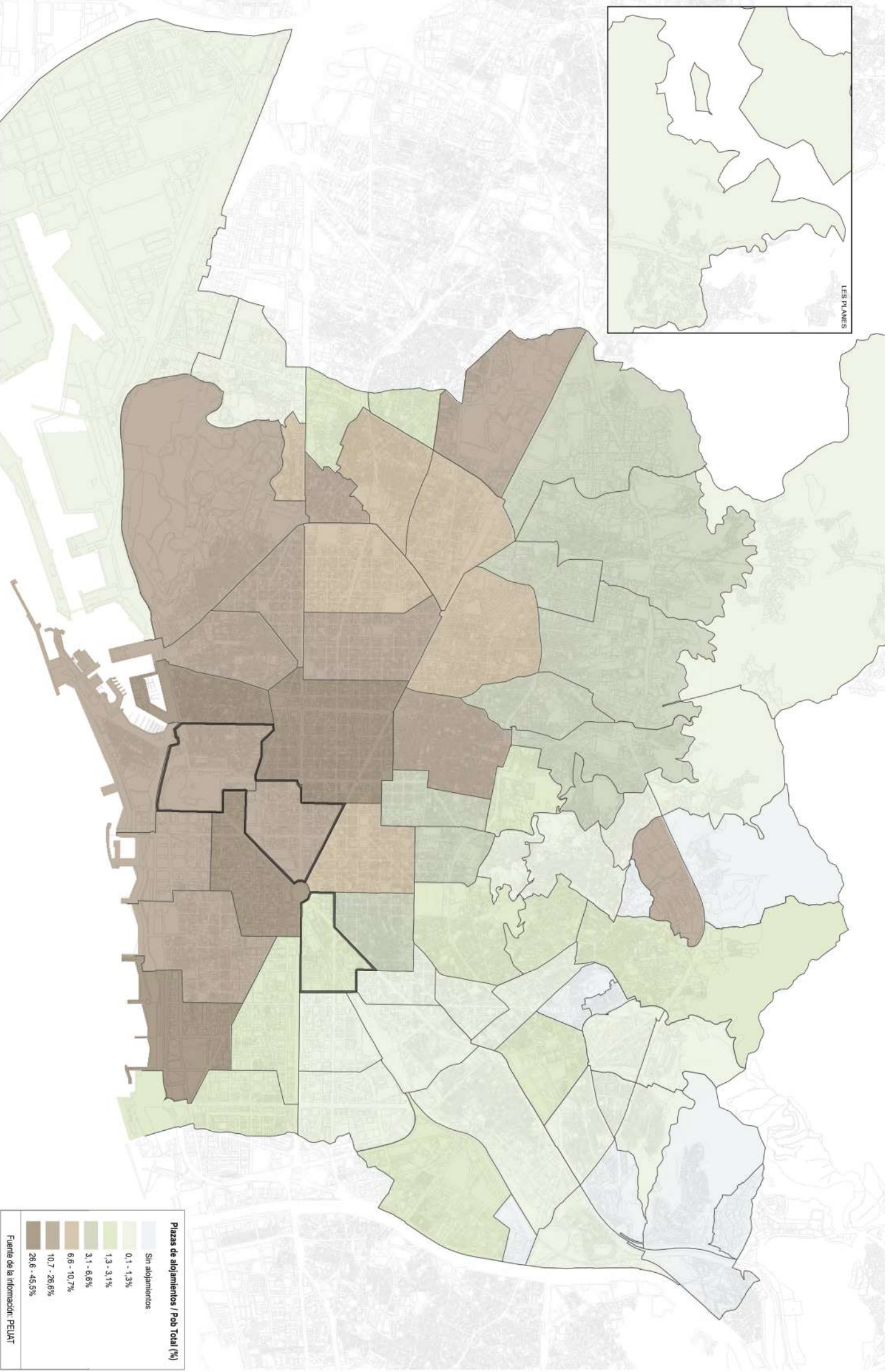
EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: EL ANÁLISIS DE LOS BARRIOS DE BARCELONA

Índice de indicadores de estabilidad y desarrollo urbano

TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA RESIDENCIAL

Mercado inmobiliario: oferta de plazas de alojamiento turístico





6.2 ESTABILIDAD SOCIOECONÓMICA

El segundo de los ejes estudia los cambios que produce la gentrificación turística transformando la población que reside en el espacio urbano. A partir del estudio de la evolución y caracterización de los ciudadanos residentes en los barrios se puede analizar si se está produciendo una sustitución o expulsión de la población producto de una gentrificación y/o una gentrificación turística.

Se realizan dos ámbitos de aproximación:

- 6. Caracterización demográfica**, que hace referencia al perfil y evolución de la población en materia de número, edad, estudios, procedencia y tipo de hogar.
- 7. Poder adquisitivo**, que hace referencia a las capacidades económicas de las familias en materia de renta y paro.

Los principales cambios demográficos que desagregadamente indican una posible gentrificación son un descenso de la población censada, un aumento del nivel de estudios y una internacionalización del barrio y, por último, una tendencia hacia hogares más pequeños. El perfil de gentrificador se define por ser una población adulta joven, con un alto nivel de formación, un alto poder adquisitivo que tiende a trabajar en profesiones liberales y sectores tecnológicos y con comportamientos afines con la 2ª transición demográfica (fecundidad más baja y tardía, hogares no tradicionales, como unipersonales o complejos, de distinto perfil según la etapa de la gentrificación).

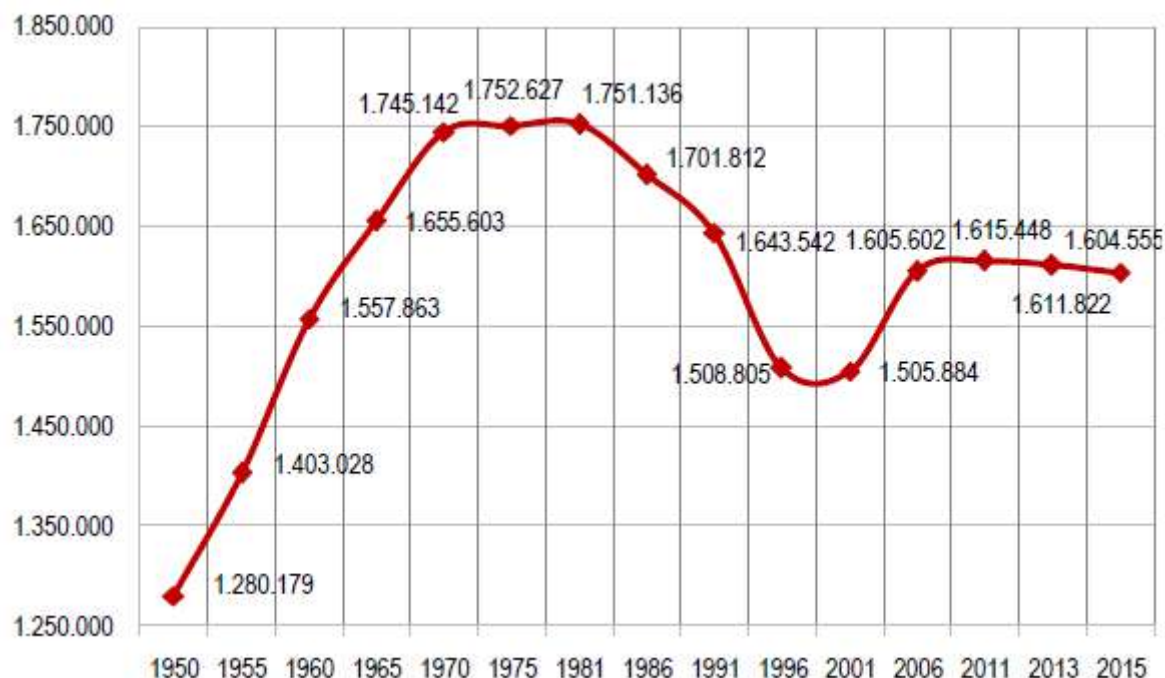
Como ya se explicará, resulta difícil medir la expulsión demográfica. Los instrumentos metodológicos se encuentran con la dificultad de que no hay registros del desplazamiento por sección censal, aparte de que hay muchos otros motivos para el desplazamiento relacionados con el modo de vida. También resulta difícil identificar diferenciadamente a los recién llegados, con una población cada vez más formada, el nivel de estudios solo es útil para cambios que ofrezcan grandes contrastes.

6.2.1 Caracterización demográfica

El punto de partida es la población de Barcelona. Desde el año 2007 está en un proceso de estabilización del número de residentes en torno a 1,6 millones de personas, después de haber descendido notablemente entre 1981 y 1996 y haber crecido entre 2001 y 2006.

La variación demográfica es fruto de dos componentes. Por un lado, la diferencia entre el número de nacimientos y el número de defunciones y, por otro lado el saldo

migratorio, es decir, la diferencia obtenida entre la población que inmigra a la ciudad y la que emigra de la misma. Juntos determinan el crecimiento o decrecimiento de la población. (Gráfica 15)



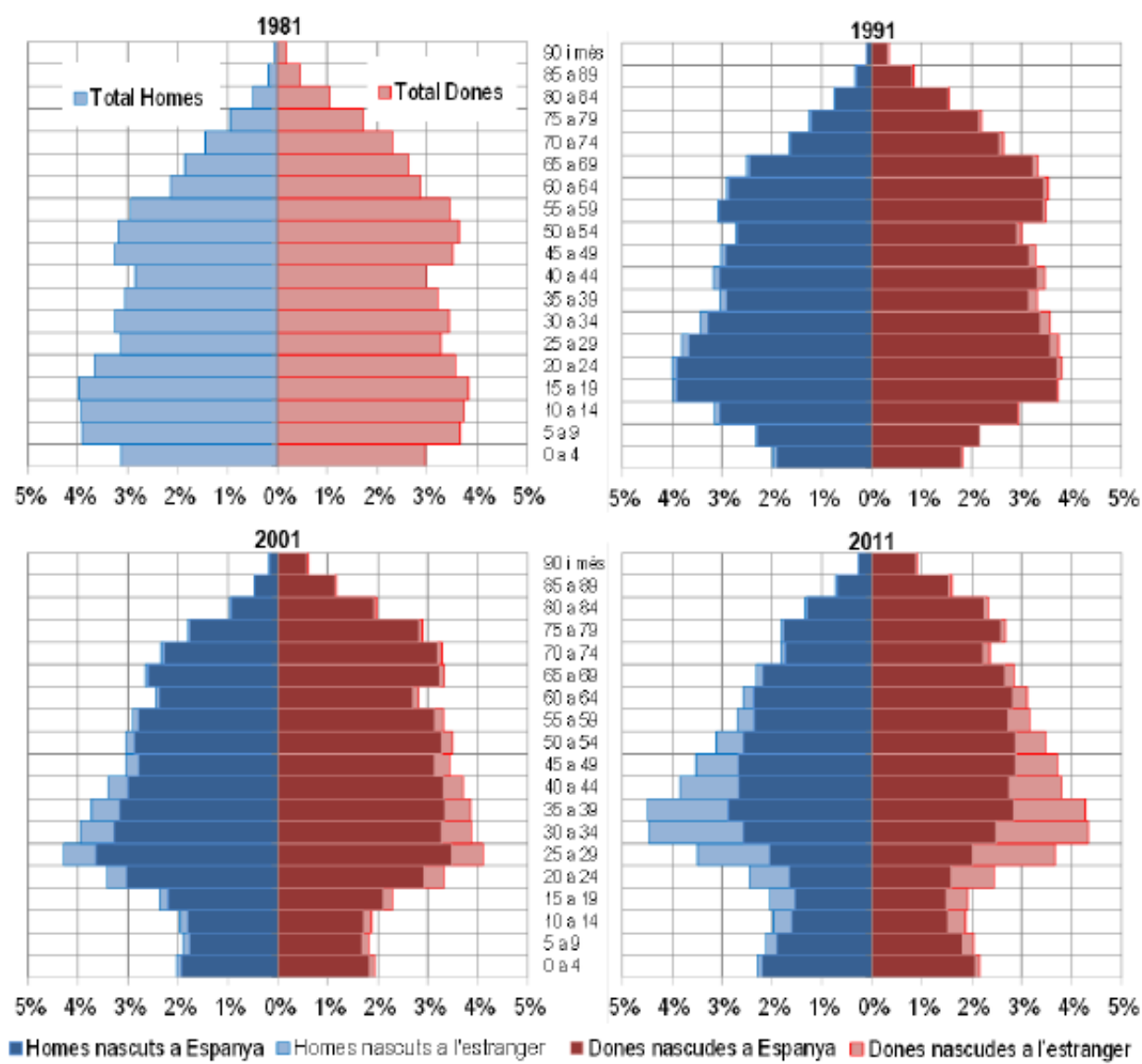
Gráfica 15: Evolución de la población de Barcelona 1950-2015.

Fuente Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016 - 2025

La estructura de la población define a ésta según su edad, sexo o lugar de nacimiento. En las sociedades occidentales contemporáneas la tendencia en la estructura de la población es a una estabilización de la forma de la pirámide de edad tendiendo a una forma de campana invertida. El aumento de la esperanza de vida, los cambios en las composiciones de las familias y el descenso de la fecundidad producen un paulatino envejecimiento de la población lo que da lugar a esa forma característica de la pirámide de edad. A ello se añade el hecho de que, además, hay una mayor esperanza de vida en el caso de las mujeres, por lo que la cabeza de las pirámides suele tener una mayor población femenina que masculina. Este perfil general se verá afectado, y la pirámide invertida cambiará su forma, por la llegada de inmigrantes extranjeros, que suelen llegar siendo jóvenes adultos y que forman hogares con mayor descendencia.

Efectivamente, se observa como el grueso de la población, de encontrarse en la base de la pirámide en el censo de 1981 se ha ido desplazando hasta que en 2001 el porcentaje más significativo de la población está en edad adulta en edad de emancipación (de 25 a 34 años). Estas cifras son aún mayores por la llegada de población extranjera, desplazados en búsqueda de posibilidades laborales y mejor calidad de vida.

En cambio la población de la base de la pirámide mantiene una tendencia estabilizada por la llegada de migrantes también en torno al 2% del total. (Gráfica 16)



Gráfica 16: Estructura por edad y sexo de la población de Barcelona. 1981, 1991, 2001, 2011.
 Fuente Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016 - 2025

Crecimiento demográfico intercensal **(Indicador de gentrificación)**

Hipótesis de partida

En los barrios en los que se produzca una gentrificación turística se producirá, junto con otros aspectos, un descenso en la población al substituirse las viviendas por apartamentos y viviendas de uso turístico. También puede estar produciéndose la etapa final de la fase de filtrado y los vecinos abandonan las viviendas.

Definición del indicador

Estudio de las tendencias por barrio, distrito y media de la ciudad. Variación porcentual del Crecimiento Poblacional.

$(\text{Población año A} - \text{Población año B} / \text{Población año B}) * 100$

Fuente: Censo de población y vivienda 1991, 2001 y 2011, INE y Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Valoración

En los últimos 25 años la población de Barcelona, sus distritos y barrios, ha variado notablemente. Durante el período de 1991-2001 hubo una pérdida notable de población de habitantes como tendencia general (-8,50%) que afectó de manera más intensa a los distritos céntricos, especialmente el Eixample que perdió 23.232 habitantes. A escala de barrio todos ellos perdieron habitantes, El Clot 661, el Fort Pienc 1.143 y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera 2.550, lo que suponía un 11,59% de la población. (*Tabla 06*)

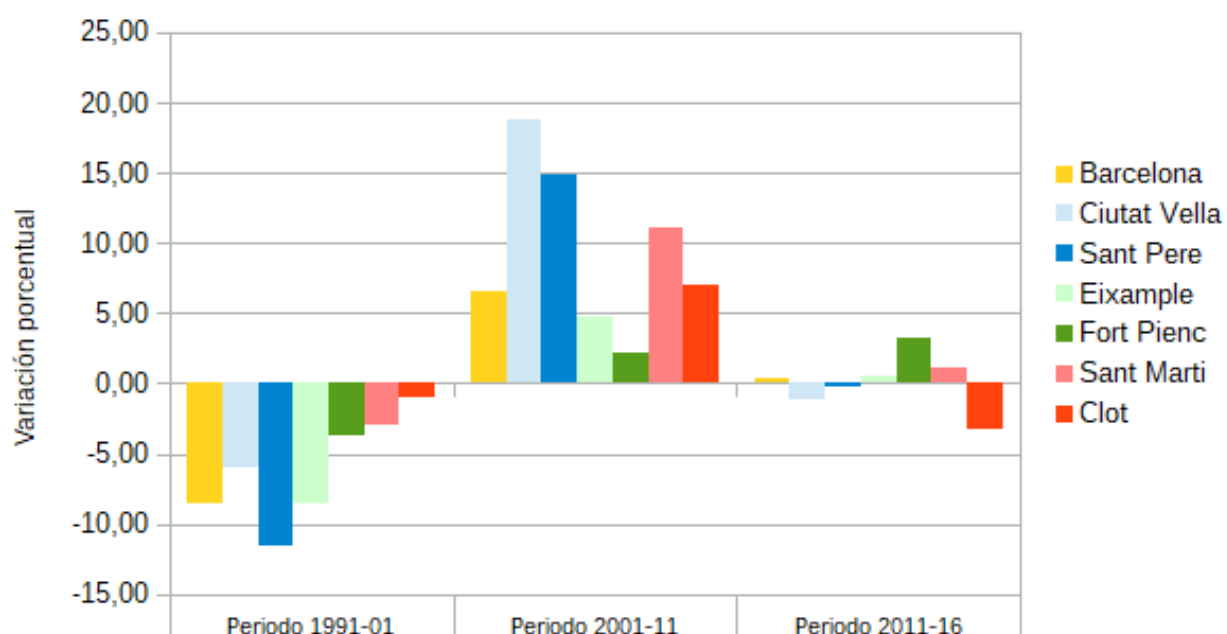
	AÑO 1991	AÑO 2001	Año 2011	Año 2016
BARRIOS				
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	21994	19444	22347	22306
Fort Pienc	31169	30026	30679	31653
Clot	63471	62810	67189	65002
DISTRITOS				
Ciutat Vella	90612	85177	101160	100070
Eixample	274282	251050	263089	264305
Sant Martí	214252	207980	231192	233928
BARCELONA	1643542	1503884	1601933	1608746

Tabla 6: Población total, Barcelona, distritos y barrios.

Fuente elaboración propia. Datos Censo de población y vivienda y Padró Municipal d'Habitants (2016)

Por el contrario la siguiente década fue una de recuperación y aumento de la población. Dicho de otro modo se produjo una substitución ya que hubo una emigración en la primera década y una inmigración en la segunda. Conviene destacar la tendencia muy por encima de la media (6,52%) de Ciutat Vella, que creció un 18,76%, y el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (14,93%), mientras que El Clot se mantuvo en la tendencia de la ciudad y el Fort Pienc recuperó población más lentamente.

En el último lustro la variación de la ciudad y los distritos ha sido casi nula, aunque el Fort Pienc mantiene su tendencia al alza (3,17%) y el Clot ha perdido levemente de nuevo (-3,25%). (Gráfica 17)



Gráfica 17: Crecimiento demográfico intercensal.

Fuente elaboración propia. Censo de población y vivienda y Padró Municipal d'Habitants (2016)

Estructura de edad (Indicador de vulnerabilidad) **(Indicador de gentrificación)**

Hipótesis de partida

Los barrios en los que se produzca una gentrificación, a la manera tradicional, aumentarán la población en la franja de edad de emancipación adulta y edad de trabajo adulta. Más allá todavía se podría apreciar una reducción de la población infantil y de la población mayor con una tendencia por encima de la tasa de mortalidad. Por otro lado los barrios sobre envejecidos son más vulnerables a la gentrificación.

Definición del indicador

Estudio de las tendencias por barrio, distrito y media de la ciudad.
Variación porcentual del Crecimiento Poblacional.

Tasa de juventud:

$(\text{Población } <15 \text{ años} / \text{total de población}) * 100$

Tasa de envejecimiento:

$(\text{Población } >64 \text{ años} / \text{total de población}) * 100$

Índice de envejecimiento:

$(\text{Población } >64 \text{ años} / \text{población } <15 \text{ años}) * 100$

Fuente: Censo de población y vivienda 1991, 2001 y 2011, INE y Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona (2016)

Valoración

Como se enunciaba previamente la ciudad en los últimos 25 años ha experimentado un envejecimiento leve, la proporción menor de 15 años ha pasado de suponer el 14,41% a reducirse y estabilizarse en torno al 12,50%. Esta tendencia a la baja y estabilización se ha reproducido en los distritos y los barrios, de los cuales solo Sant Martí superaba la media de la ciudad en 2016 (13,58%). Por su parte en el Clot el descenso es continuo, aunque pareciera estabilizarse en la primera década del siglo, pasando de un 15,88% a un 8,99%.

En cambio tanto las tendencias del Eixample como de Ciutat Vella parecen más estables después del descenso de los noventa y quedan parejas en 2016 cercanas al 11%. El Fort Pienc tiene una evolución semejante pero en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera la variación es más drástica y en los últimos cinco años se ha reducido dos puntos porcentuales hasta 9,74%. *(Gráfica 18)*

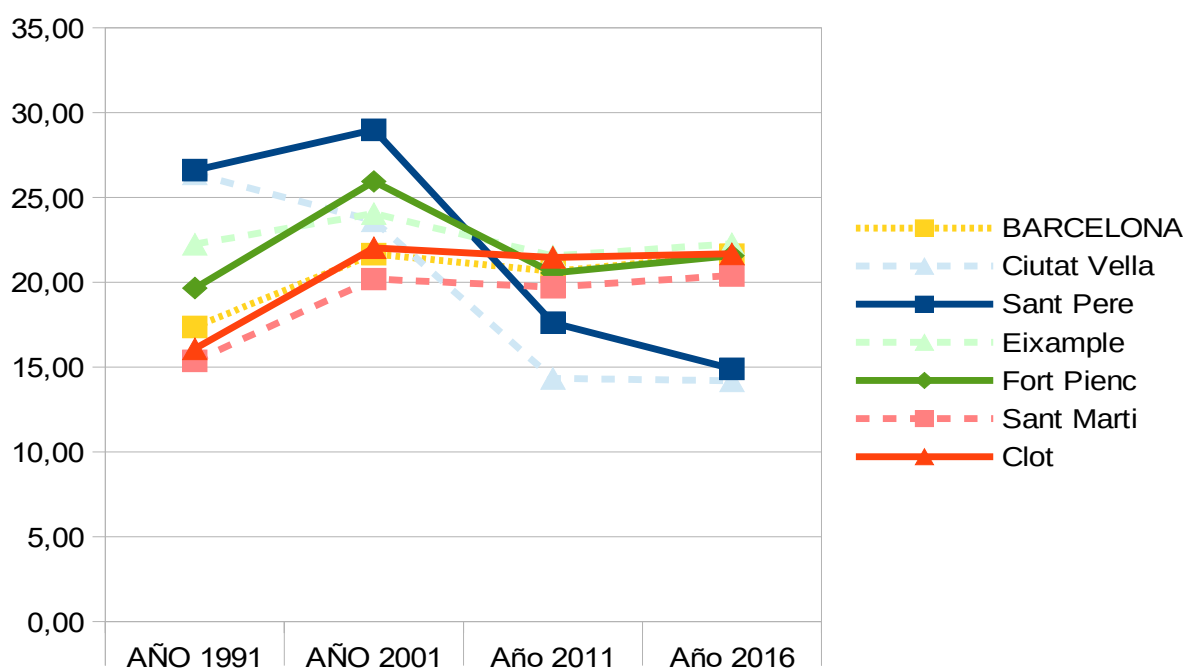


Gráfica 18: "Tasa de Juventud": % Menores de 15 años.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de población vivienda 1991, 2001 2011 y Padró Municipal d'Habitants (2016)

Por otro lado, se ha estudiado también la tasa de envejecimiento de la población, para analizar el peso de la población mayor de 64 años en la sociedad. A lo largo de la década de los 90 Barcelona, los barrios estudiados, el Eixample y Sant Martí experimentaron un envejecimiento de la población que se situó de media en el 21,67%. Esta tendencia pareció estabilizarse en adelante hasta 2016 para la ciudad, el Eixample y Sant Martí. En el caso de Ciutat Vella en cambio la tasa de envejecimiento ha caído de 26,39% a 23,62% en los primeros diez años y, después, hasta 14,33% en 2011 a partir de entonces quedaría estabilizada.

En los Barrios el Fort Pienc ha descrito una variación creciente, permaneciendo por encima de la media de la ciudad hasta 2011 y en adelante alineándose con ésta. El Clot por su parte describió una curva semejante a la media de Barcelona (21,68% en 2016). Finalmente en el caso de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el cambio fue más drástico. Tras un leve crecimiento la tendencia cambió para descender desde 2001 ininterrumpidamente (de 28,99% a 14,90%). (Gráfica 19)



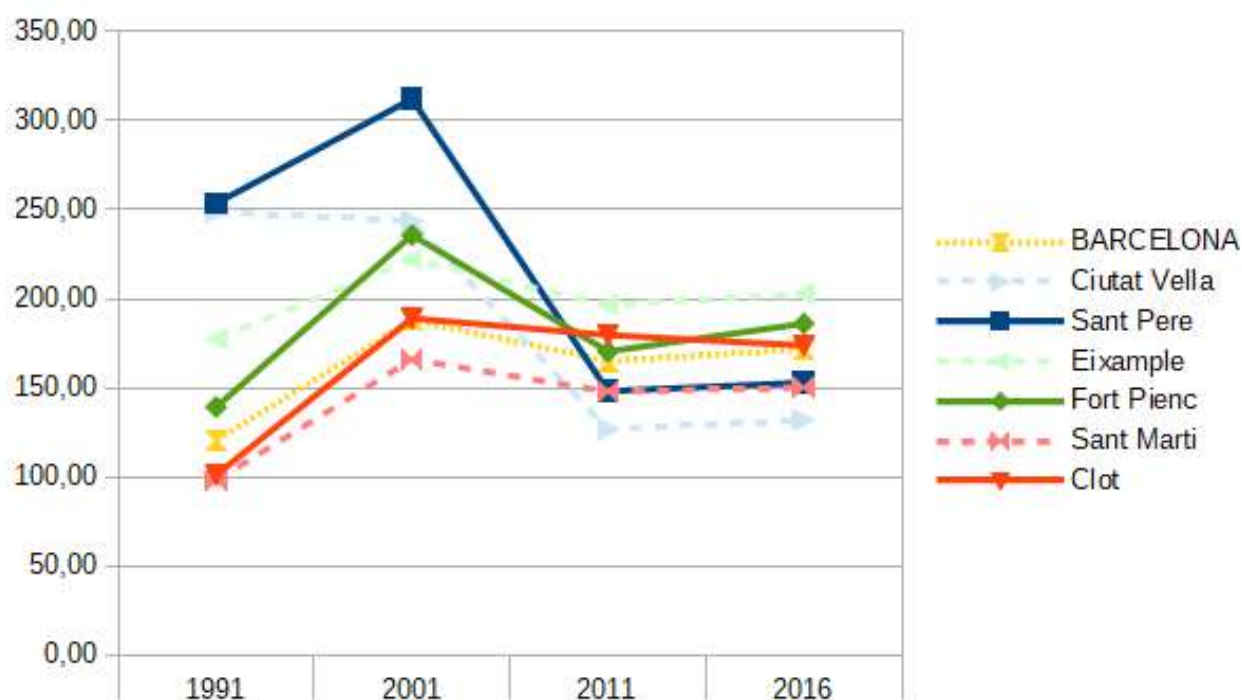
Gráfica 19: "Tasa de Envejecimiento": % Mayores de 64 años.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de población vivienda 1991, 2001 2011 y Padró Municipal d'Habitants (2016)

Si contrastamos estas tendencias con el índice de envejecimiento, para ver si es fruto del progresivo envejecimiento de la población, se puede observar que las tendencias son muy dispares. Mientras que los valores de la ciudad, después de un crecimiento entre 1991 y 2001, parecen haberse estabilizado y han oscilado levemente desde 2001, con un valor de 188,24, hasta 2016, con 171,69, y los distritos de Sant Martí y el Eixample describen una curva similar, el primero 20 puntos por debajo y el segundo 30 por encima, en Ciutat Vella la curva de tendencia es distinta.

En el distrito céntrico los valores a principios de los 1991 ascendían a 248,65 y se mantuvieron en 243,73 en 2001. Sin embargo, en la siguiente década la tasa se redujo hasta ser la menor de todas las estudiadas con un valor de 126,83 y en los siguientes 5 años se ha incrementado levemente hasta 132,04.

En el caso de los barrios, por un lado el Clot ha experimentado un incremento en la primera década también para después mantenerse y superar la media de la ciudad (185,26). El Fort Pienc tuvo un primer incremento más acusado, por encima de la media del distrito, para finalmente caer y estabilizarse por debajo de ésta y acabar levemente por encima de la ciudad (186,15). En el caso de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, después de un incremento semejante a la media de la ciudad el descenso, en el período 2001-2011, fue el más drástico de todos, con una pendiente mayor incluso que la de su distrito pasando de 312,13 a 148,17 y estabilizándose finalmente (152,92 en 2016). (Gráfica 20)



Gráfica 20: Índice de envejecimiento. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de población vivienda 1991, 2001, 2011 y Padró Municipal d'Habitants (2016)

De todo esto se puede concluir que, durante la década de los 90 en la cuál la población se vio reducida, se produjo un envejecimiento de la población, es decir el peso de los más mayores aumentó. En la siguiente década a pesar de que la población de Barcelona se recuperó, descendiendo el índice de envejecimiento, pero no se recuperó la proporción de población infantil hasta los niveles previos. La población mayor de 64 años y menor de 15 años vuelve a reducirse en el Clot y en Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera lo que sugiere un predominio de la población adulta menor de 64 años. (*Plano anexo 06, base PEUAT modificado para mostrar barrios*)

Tasa de población nacida en el extranjero **(Indicador de gentrificación)**

Hipótesis de partida

En los espacios que se produzca una gentrificación aumentará la población de origen extranjera censada en los barrios.

Definición del indicador

Tendencia de la ciudad, distritos y barrios.

(Población nacida en el extranjero / Población total) * 100

Censo de población y vivienda 1991, 2001 y 2011 y Padró Municipal d'Habitants (2016)

Valoración

Barcelona se ha convertido en un polo de atracción migratoria. En los últimos 25 años la población de origen extranjero de la ciudad ha pasado de 52.040 habitantes a 385.881, multiplicándose por más de 7,4. A nivel de distrito el crecimiento se mantiene en la media de Barcelona en el Eixample que pasa de 4.234 a 70.749 habitantes. Sin embargo, en Ciutat Vella y Sant Martí el incremento tiene una tendencia mucho mayor, que pasan de los 4.234 y 5.161 habitantes a 51.644 y 53.718 habitantes a principios de este año.

Los barrios de estudio evolucionan en paralelo a sus distritos como ejemplos paradigmáticos, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera tiene un crecimiento de más de 880% mientras que el Clot crece un 946%, siendo especialmente grande durante el período 2001-2011. (*Tabla 07*)

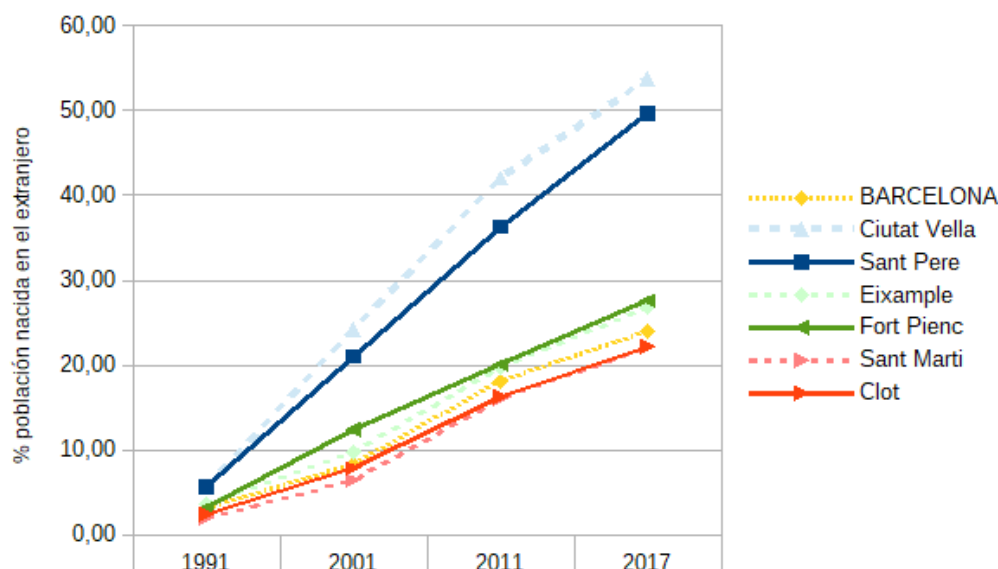
	1991	2001	2011	2017
BARRIOS				
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	1249	4091	8108	11088
Fort Pienc	978	3703	6149	8737
Clot	1525	4931	10899	14433
DISTRITOS				
Ciutat Vella	5161	20629	42487	53718
Eixample	10048	24414	52007	70749
Sant Martí	4234	13302	37042	51644
BARCELONA	52040	124926	290449	385881

Tabla 7: Crecimiento de la población de origen extranjero. Fuente elaboración propia. Censo 1991, 2001 y 2011 y Padró Municipal d'Habitants (2016)

De esta forma la población ha crecido desde unos niveles, a principios de los noventa, que no alcanzaban en ningún caso el 10% del total hasta alcanzar más del 20% de media de la ciudad, a pesar del ciclo de pérdida de población y después recuperación que hubo.

En la actualidad, la media de la ciudad sitúa en torno al 24% la población de origen extranjero, proporción semejante a la que hay en el Clot (22,20%) y el Fort Pienc (27,60%), pero tanto en Ciutat Vella (53,68%) como en el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (49,71) dicha proporción se duplica. Además, puesto que la población

catalana tiene una tendencia a la baja durante el período 1991-2001, en toda la ciudad incluidos los barrios de estudio, explica la sustitución y el aumento de la proporción extranjera. (Gráfica 21)(Plano anexo 07, con datos de 2016)



Gráfica 21: Peso de la población de origen extranjero. % Fuente elaboración propia. Censo de población y vivienda y Padró Municipal d'Habitants (2016)

Nivel de estudios (Indicador de gentrificación)

Hipótesis de partida

En los barrios en los que se produce una gentrificación, debido a la sustitución de la población, habrá un incremento en el porcentaje de la población con estudios superiores ya que el perfil de gentrificadores es el de personas con alta formación.

Definición del indicador

Tendencia de la ciudad, distritos y barrios.

$$\left(\frac{\text{Población de estudios superiores}}{\text{Población total} > 15 \text{ años}} \right) * 100$$

Fuente Padró Municipal d'Habitants

Indicador desagregado (combinable con grado de formación + propiedad de la finca + tipo de hogares + renta familiar + edad)

Valoración

Una primera lectura de la población analfabeta y sin estudios muestra como la tendencia ha ido en descenso constante a lo largo de las últimas décadas, situándose en niveles por debajo del 10% de la población total, cuando en barrios como Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera suponía un (26,80%) en 1991. En lo que respecta a la formación hay un aumento en la proporción de la población con mayor formación como tendencia generalizada, tanto estudios de segundo grado como superiores y un descenso en la población con estudios primarios.

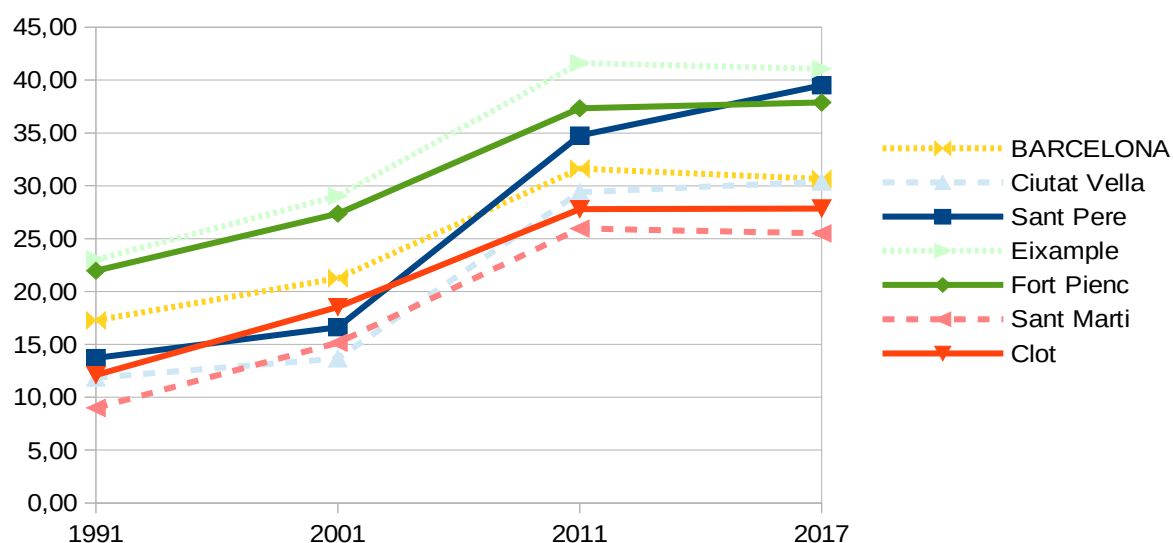
Esto se puede entender en líneas generales en el sentido de que la población está cada vez más formada y hay un mayor acceso a estudios medios y superiores por parte de la población residente. Los porcentajes de la ciudad han pasado de 17% de media al 30% en la ciudad. En el lustro parece que la tendencia es a estabilizarse.

En cuanto a las tendencias por barrios y distritos, en primer lugar el Eixample, y con él Fort Pienc (21,96% a 37,88%), tienen una evolución que reproduce la curva de la ciudad pero por encima de la media. Esto se puede deber a que el Eixample es un barrio donde tradicionalmente ha habido una población con mayor poder adquisitivo por lo que tenía más facilidades para acceder a estudios superiores.

En el caso de Sant Martí y el Clot (12,10% a 27,85%) con una tendencia mejor, la curva es también semejante a la de la ciudad pero con valores inferiores a la media.

Por el contrario el caso de la Ciutat Vella tiene una tendencia distinta al del resto de barrios y distritos de la ciudad. En un principio Ciutat Vella estaba en una situación inferior que la media con un 11,85% de la población con estudios superiores, que en la década de 1991-2001, creció levemente y más lentamente que en el resto de la ciudad. En la década siguiente, sin embargo, la proporción aumentó a un ritmo mayor hasta que en la actualidad está casi en valores de la media de la ciudad 30,39%.

Además, en el caso de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera la transformación es aún más drástica en la década de 2001-2011 aumentó un 18,13% y la proyección actual se mantiene al alza llegando a superar al Fort Pienc. De esto se puede concluir que la población que ha inmigrado al barrio en la década pasada y la que sigue llegando, está especialmente formada. *(Gráfica 22) (Plano anexo 08)*



Gráfica 22: Peso de la población con estudios superiores. % Fuente elaboración propia. Censo de población y vivienda y Padró Municipal d'Habitants (2016)

Perfil de hogar (Indicador de gentrificación)

Hipótesis de partida

Los cambios en la población, de la denominada segunda transición demográfica relatan como están emergiendo nuevos tipos de hogares y de familias. El aumento de los hogares que responden a este perfil indica que se puede estar produciendo una gentrificación.

Definición del indicador

Tendencia de la ciudad, distritos y barrios.

Peso de tipo de hogar sobre el total en porcentaje.

$(\text{Hogar según estructura} / \text{Total de hogares}) \cdot 100$

Fuente Censo de población y vivienda (1991, 2001, 2011) y Padró Municipal d'Habitants (2004 a 2017)

Indicador desagregado (combinable con grado de formación + propiedad de la finca + tipo de hogares + renta familiar + edad)

Valoración

Dos aspectos conviene tener en cuenta en primer lugar a la hora de valorar este indicador, la tendencia de la ciudad como referencia de la evolución de la sociedad en general y en segundo lugar que al tratarse de magnitudes grandes para que haya

cambios significativos a nivel porcentual es necesario que haya una transición en el modelo de hogar fuerte.

En primer lugar hay que tener en cuenta que la curva de tendencia de hogares y la de población no han dibujado la misma trayectoria en los últimos 25 años. Si bien, la población, como se describió anteriormente, experimentó una reducción a lo largo de los 90 para recuperarse hacia 2006, el número de hogares creció en la ciudad desde 1991 hasta 2011, pasando de 577.193 a 684.078. Esto coincidió con la llegada de la madurez de la generación descendiente de los babyboomers y fue alentado por el aumento del parque disponible, el fácil acceso de las familias al crédito y los cambios en las estructuras familiares.

Según los datos del Padrón desde 2012 en adelante, tras una reducción del número de hogares la cifra parece haberse estabilizado en torno a los 655.000. Esta tendencia se ha mantenido semejante en distritos y barrios a excepción del Barrio de Sant Pere donde hubo una reducción atípica de hogares. Por su parte, tanto Eixample como el Fort Pienc experimentaron el verdadero aumento de hogares entre 2001 y 2011. Como apunte cabe mencionar que no se han conectado las tendencias 1991-2011 y 2012-2016 ya que las metodologías del Censo y del Padrón de habitantes son distintas por lo que podrían dar resultados diferentes en los valores brutos.

Según la tesis de la teoría de la gentrificación en los períodos a la gentrificación el número de hogares se puede ver reducido por el abandono o por desalojos pero, como filtrado y gentrificación se pueden superponer, es difícil identificar estos procesos si no se hace un inventario a escala censal. Es por eso que el caso de Sant Pere es remarcable ya que se produjo un saldo negativo de hogares, esto es, se perdían más hogares de los nuevos se creaban. (*Tabla 08*)

	Número de Hogares					
	1991	2001	2011	2012	2014	2016
BARRIOS						
Sant Pere	9043	8814	10380	10138	10021	9954
Fort Pienc	11294	11646	13166	13123	12978	12805
Clot	22839	24891	28693	27118	27092	27037
DISTRITOS						
Ciutat Vella	36167	36322	44504	41648	40540	40105
Eixample	103185	103809	117936	113450	112817	112042
Sant Martí	73047	80413	97057	93743	94272	93986
BARCELONA	577193	594452	684078	660232	657567	654979

Tabla 8: Número de hogares en cada ámbito de estudio. Fuente: elaboración propia a partir de datos del CENSO (1991-2011) y Padró Municipal d'Habitants (2012-2016)

Para la siguiente aproximación a la evolución y caracterización del tipo de hogar se ha calculado el tamaño medio de los hogares, esto es, el número de personas que hay por hogar de media y la moda de los modelos de hogar, esto es el tipo de hogar más habitual en cuanto al número de personas que lo componen. En este caso hay que prestar atención a la escala de las magnitudes. En 1991 el tamaño medio del hogar era de 2,85 personas, con un predominio de los hogares compuestos por una familia (80,32%) y en segundo lugar de los hogares unipersonales (18,10%).

Los hogares pluripersonales y plurifamiliares eran y se han mantenido poco significativos en general. Con el paso de los años la tendencia generalizada ha sido al aumento de los hogares unipersonales (18,10% a 28,95%) y la reducción de los unifamiliares (80,32% a 67,41%). En cuanto a los distritos y los barrios, la evolución queda detallada en la tabla siguiente. (*Tabla 09*)

	Unipersonales			Pluripersonales			Unifamiliares		
	AÑO 1991	AÑO 2001	Año 2011	AÑO 1991	AÑO 2001	Año 2011	AÑO 1991	AÑO 2001	Año 2011
BARRIOS									
Sant Pere	32,01	39,91	39,59	2,84	4,66	5,16	65,11	54,65	55,16
Fort Pienc	19,07	27,16	29,11	1,58	1,95	1,93	79,31	70,47	66,27
Clot	17,27	24,60	27,66	1,39	1,68	2,84	81,31	73,38	69,02
DISTRITOS									
Ciutat Vella	30,51	38,32	34,86	2,68	5,01	8,47	66,73	55,61	63,95
Eixample	22,00	30,20	31,59	2,07	2,21	4,80	75,90	71,10	63,05
Sant Marti	14,79	22,66	27,09	0,94	1,33	2,73	84,25	75,66	69,83
BARCELONA	18,10	26,15	28,95	1,55	1,78	3,23	80,32	71,63	67,41

Tabla 9: Distribución tipológica de hogares. % sobre el total. 1991-2011.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de población y vivienda.

Cabe destacar que, aunque los distritos partían de pesos distintos en cuanto a hogares unipersonales y unifamiliares, la proporción se ha normalizado hacia 2011 y se asemejan todos ellos más a la media de la ciudad. En el caso de Ciutat Vella sí que es cierto que los hogares unipersonales tienen más peso (34,86% en 2011) y también es notable el incremento de los hogares pluripersonales, que han crecido durante esos 20 años tanto en el Eixample (2,07% a 4,80%) como en Ciutat Vella (2,84% a 5,16%) mientras la media de la ciudad alcanzó el 3,23%.

A nivel de barrio la tendencia del Fort Pienc y del Clot es semejante a la media de la ciudad tanto en el peso de los distintos tipos de hogar como en su evolución. En el caso de Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera ya en 1991 tenían un mayor peso los hogares unipersonales, que suponían el 32,01% del total y esta proporción creció en los 20 años siguientes hasta alcanzar el 39,59% de 2011, consecuentemente los hogares

unifamiliares tenían un peso menor, siendo el 55,16%. Los hogares pluripersonales crecieron también un 2,32%. En otras palabras hubo un incremento de los hogares unipersonales y también de los pluripersonales, aunque su peso todavía no es tan significativo a excepción de Ciutat Vella.

Continuando con la evolución de la estructura del hogar, siguiendo la serie del padrón, se ha analizado la estructura de hogar más habitual. Durante el período 2004-2017 las estructuras predominantes en la ciudad se han equilibrado, los hogares de 3-4 personas, los de 2 personas y los unipersonales se han equilibrado siendo levemente superiores los primeros. La tendencia en el Fort Pienc también ha sido semejante y en el Clot también lo es, pero el peso de los hogares de 3-4 miembros es mayor que la media.

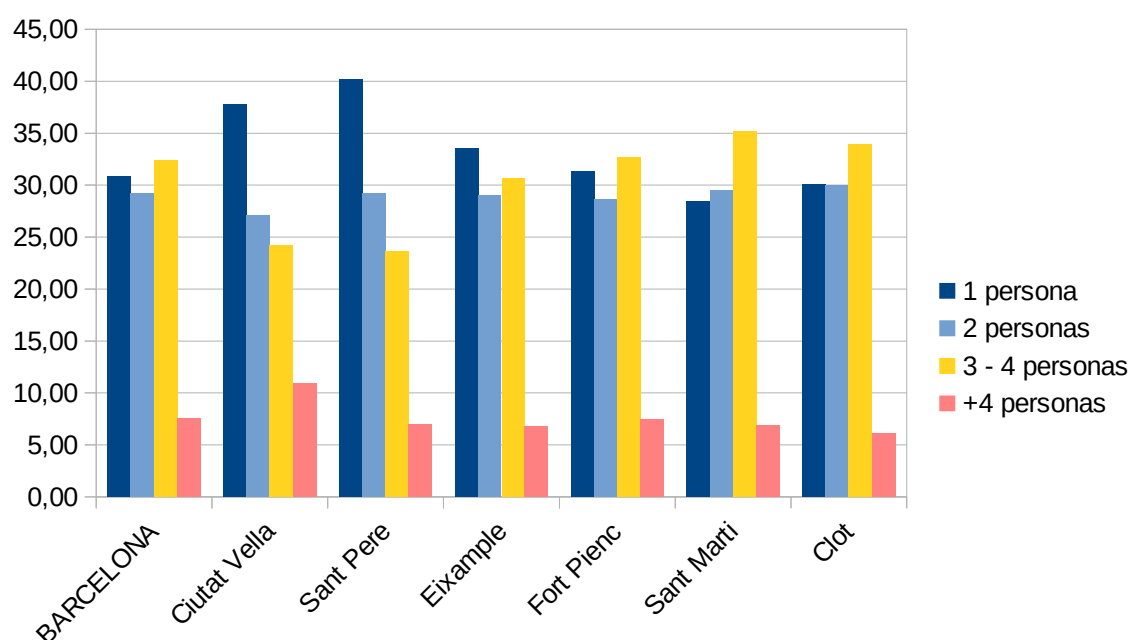
En el caso de Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera las proporciones son más marcadas y, además el tipo de hogar predominante es el unipersonal (40%), seguido de las familias constituidas por dos personas (28%) y finalmente los hogares con 3-4 personas tienden en torno al 24%. (Gráfica 23)



Gráfica 23: Evolución de las tipologías de hogar 2012-2017.

Fuente elaboración propia desde los datos del Padrò Municipal d'Habitants

En la actualidad, la media de la ciudad es ponderada, en Sant Martí y el Clot tienen más peso los hogares de 3-4 personas, en el Fort Pienc y más aún, los hogares formados por dos personas tienen un menor peso en la media de la ciudad y, en Ciutat Vella y mucho más en Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera los hogares de una persona son los de mayor proporción y, en segundo lugar los de dos personas. (Gráfica 24)

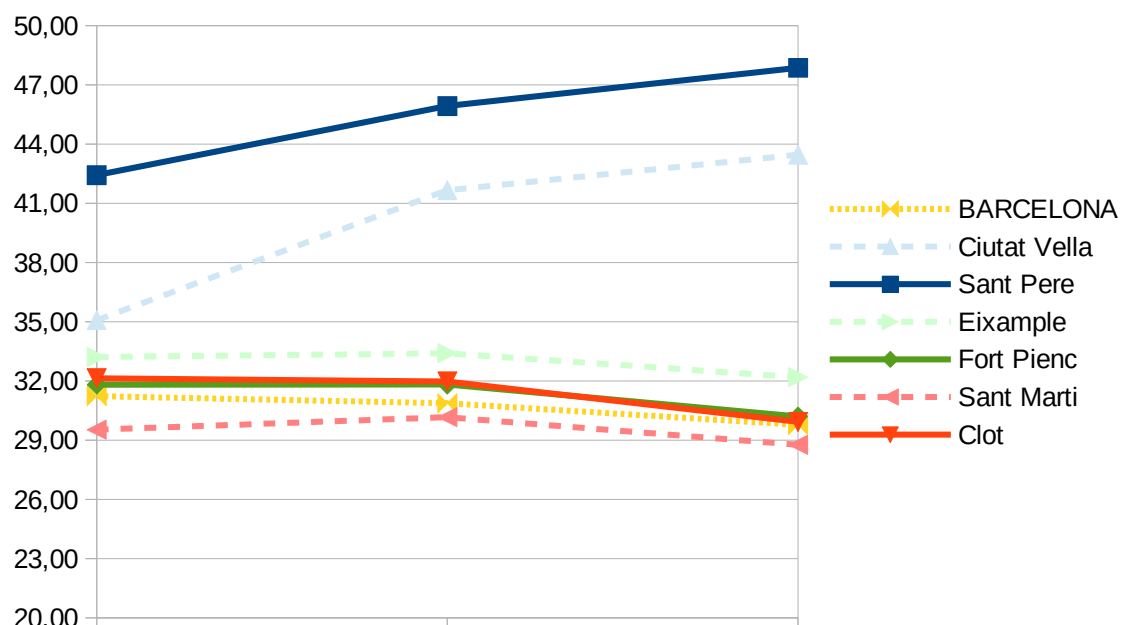


Gráfica 24: Peso de la estructura de hogares de los objetos de estudio. 2017

Fuente elaboración propia desde los datos del Padrò Municipal d'Habitants

Finalmente, se puede hacer una última aproximación según el perfil de hogar. En un proceso de gentrificación, desde el punto de vista de los hogares, debería aumentar el perfil de hogares de los gentrificadores, esto es, los hogares unipersonales y los formados por parejas. Desde 2007 el padrón desagrega los tipos de hogares según su composición por edades lo cual permite ser más específico en el perfil todavía.

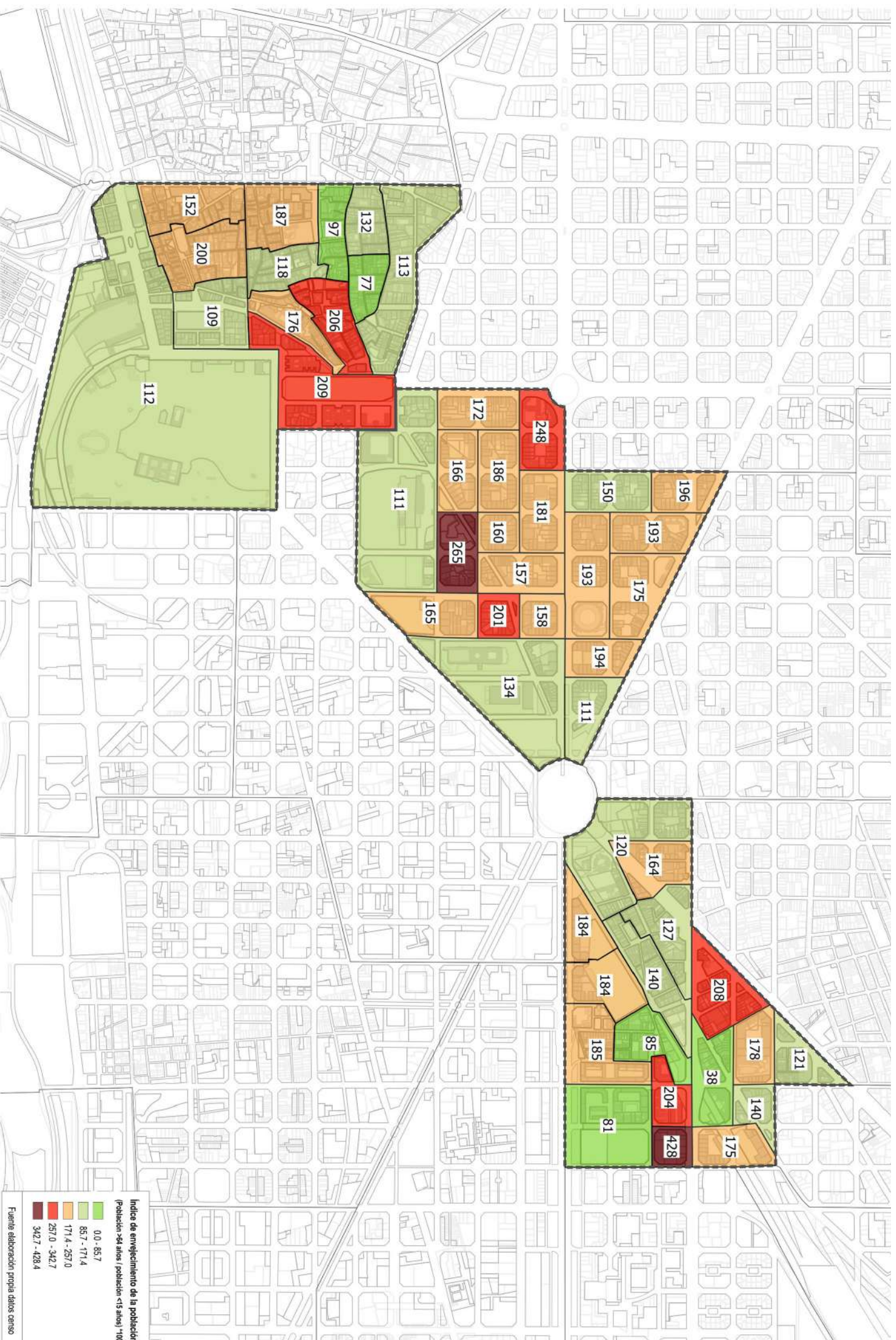
Se han analizado la evolución de los hogares compuestos por una o dos personas, compuestos por adultos en edad laboral (18-64años) A pesar de que el mayor cambio en la tipología de hogares tuvo lugar a principios del presente siglo conviene destacar la tendencia ascendente del barrio de Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera y en Ciutat Vella, cuya variación es notablemente distinta en tendencia y magnitud si se las compara con las del resto de barrios y distritos. (Gráfica 25)



Gráfica 25: Variación de los hogares unipersonales y de dos personas (18 y 64 años).
Fuente elaboración propia desde los datos del Padrò Municipal d'Habitants

Otras consideraciones

Estadísticamente sería más preciso trabajar sobre la tendencia de la moda y no sobre la media de personas por hogar pues son un reflejo más preciso de la composición de los hogares. La media podría incluir distorsiones como ha quedado explicado en la que hubiera muchos hogares unipersonales y pluripersonales grandes, con varias personas, y tomarse por tendencia que lo más habitual son aquellos con pocas personas.

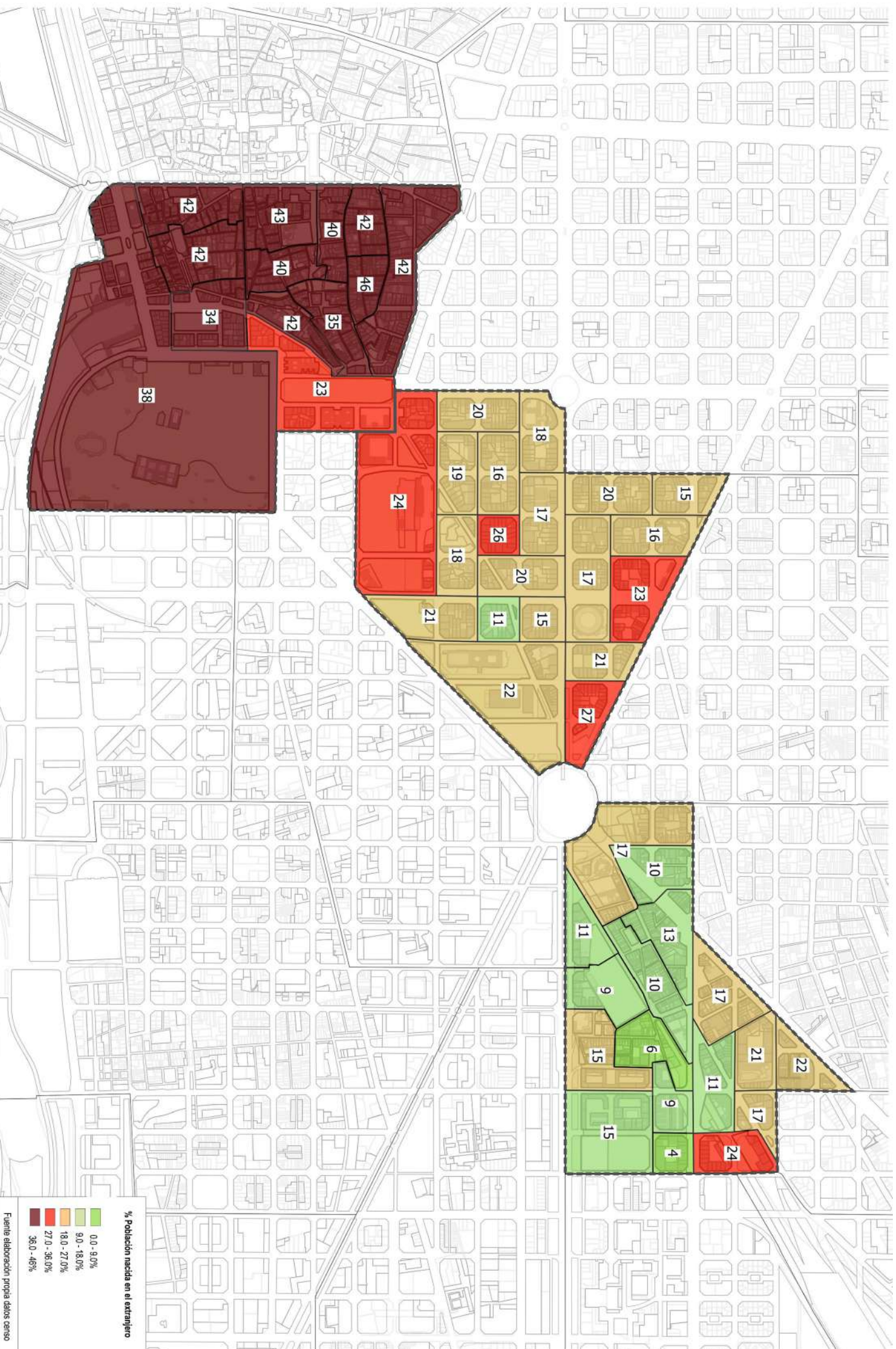


EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: EL ANÁLISIS DE LOS BARRIOS DE BARCELONA

Índice de indicadores de estabilidad y desarrollo urbano

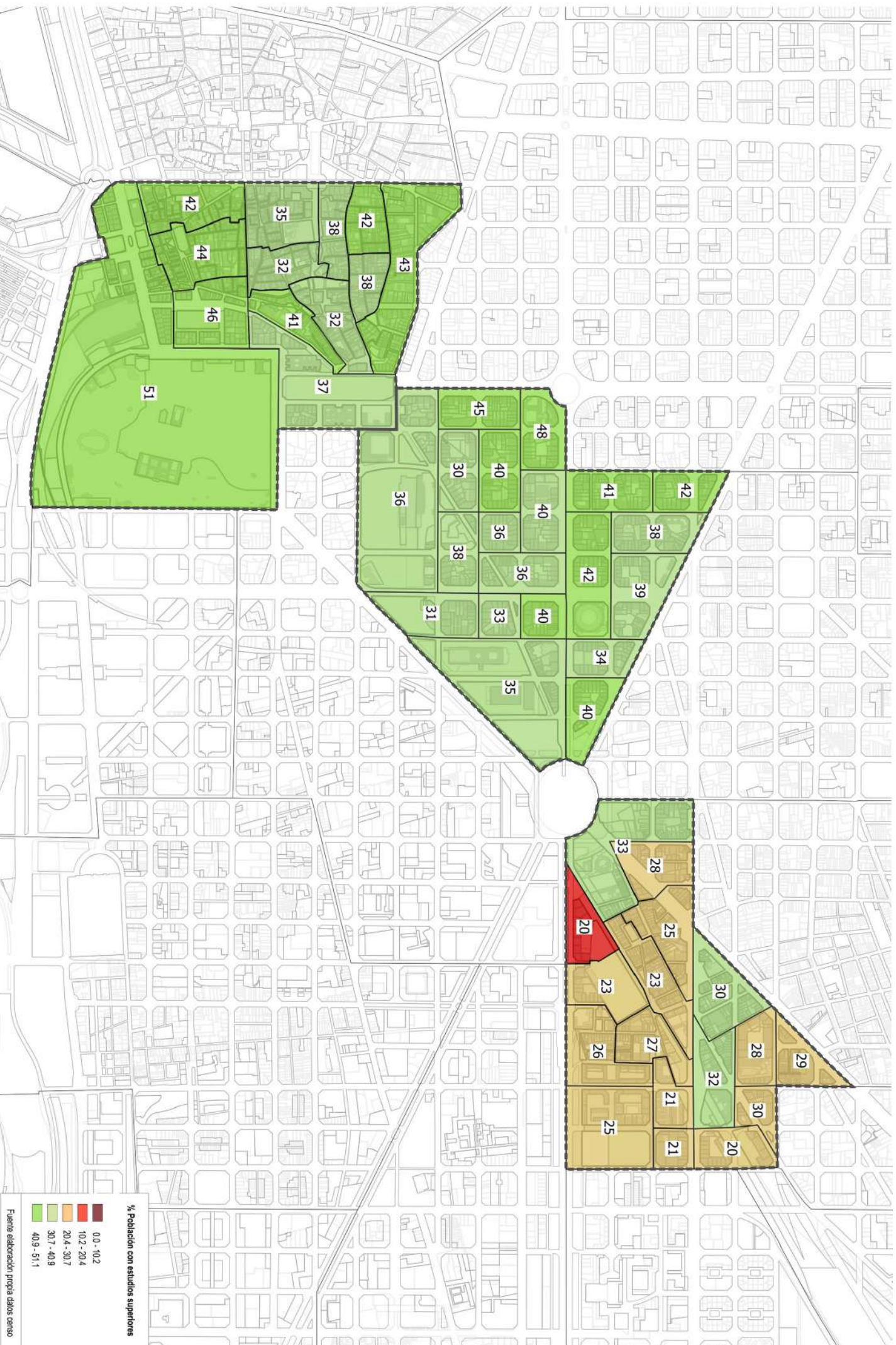
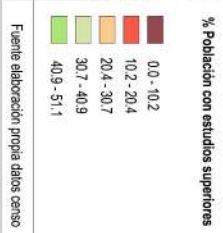
ESTABILIDAD SOCIOECONÓMICA

Caracterización demográfica. Tasa de población extranjera



EL IMPACTO DEL TURISMO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: EL ANÁLISIS DE LOS BARRIOS DE BARCELONA
Índice de indicadores de estabilidad y desarrollo urbano

ESTABILIDAD SOCIOECONÓMICA
 Caracterización demográfica. Nivel de estudios



6.2.2 Poder adquisitivo familiar

Renta familiar disponible (Indicador de vulnerabilidad) **(Indicador de gentrificación)**

Hipótesis de partida

En aquellos barrios con una renta familiar más baja las familias son más vulnerables económicamente a las presiones de la subida de precios y son más susceptibles de sufrir gentrificación.

Definición del indicador

Tendencia por años de distritos y de barrios del año 2000 a 2015

Los cálculos se realizan a partir de la combinación de variables relativas al nivel de estudios, la situación laboral, las características del parque de turismos y los precios del mercado residencial.

La renta familiar disponible per cápita es un indicador elaborado desde Barcelona Economía entre los años 2005 y 2015, y estimado para el período 2000-2005, que tiene como objetivo estimar la renta media o capacidad económica de los residentes en una dimensión territorial y temporal. Se trata de valores medios que se corresponden con unidades geográficas ya sean distritos o barrios.

Fuente: Distribución territorial de la Renda Familiar a Barcelona (2000-2005), (2014), (2015) y (2016); y Barcelona Economía n.71/74/77/88. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

**No se encontraron referencias para de 2001 a 2004; y del 2006 y 2007 con respecto a los barrios*

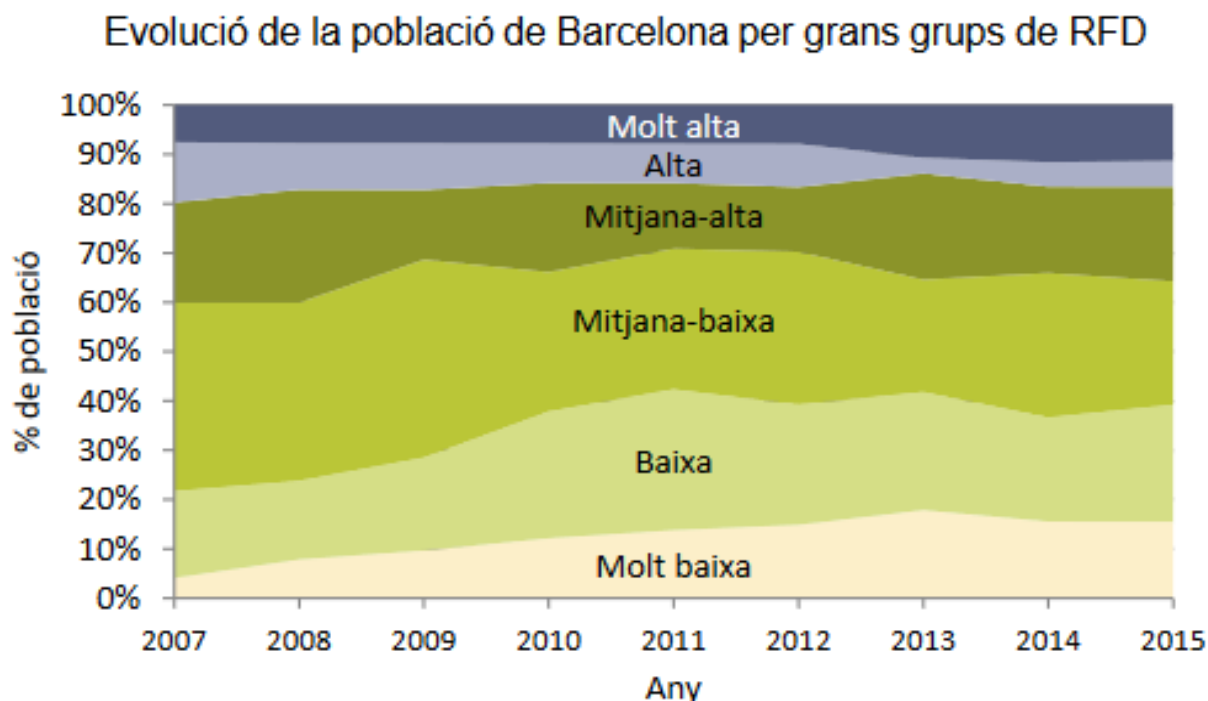
***En 2007 se cambia la división de barrios de la ciudad (se separa el Clot del Camp de l'Arpa del Clot)*

****Algunas variables se han modificado a partir de 2007*

Valoración

Desde una retrospectiva que va de 2015 hacia atrás, se puede leer que, la ciudad de Barcelona pasó la crisis económica manteniéndose como una ciudad de rentas medias, con un 44,2% de la población en este segmento. Desde el 2007, sin embargo, se puede apreciar una polarización de las rentas, las bajas y las muy bajas han ascendido de suponer poco más del 20% hasta el 40% y las muy altas han ascendido.

En los extremos, las rentas muy bajas han pasado del 4,1% al 15,5% y las rentas muy altas han pasado de suponer el 7,5% al 11,3%, debilitando los estadios intermedios, fruto del avance de las desigualdades sociales y la concentración de renta en los últimos años. (Gráfica 26)



Gráfica 26: Evolución de la población de Barcelona por grupos de Renta Familiar Disponible.
Fuente Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona (2015)

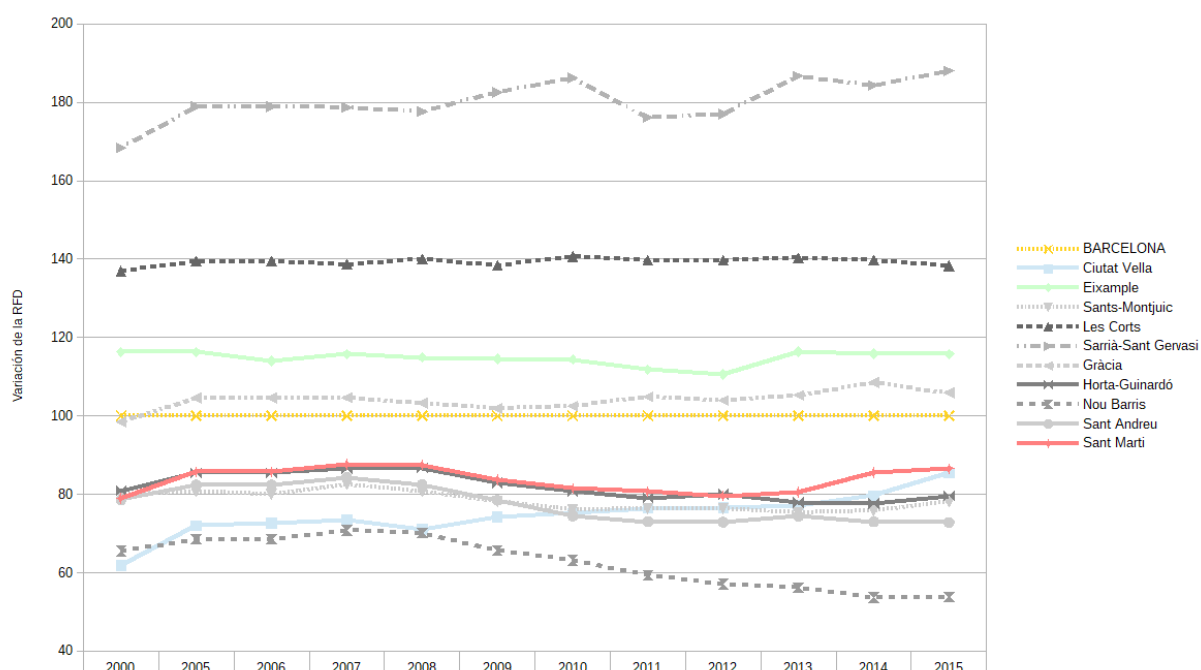
Una lectura en profundidad de la tendencia, clasificando barrios y distritos, permite destacar en primer lugar que las jerarquías entre distritos, que no los valores de la RFD, se mantienen de manera estable en general. Salvo algunas excepciones, en el período 2007-2015 los distritos han mantenido posiciones semejantes en la clasificación de la ciudad según el valor de RDF.

Se pueden establecer cuatro segmentos que los clasifiquen. En el sector inferior inicialmente estaban Nou Barris y Ciutat Vella. El primero ha tenido una evolución desde un periodo más o menos estable hasta el inicio de la crisis a partir de la cual su índice tiene una acusada tendencia a la baja (de 65,5% al 53,8% respecto de la RFD de la Ciudad). Por contra, hay que destacar el cambio de tendencia importante que se ha producido en Ciutat Vella, que ha pasado de la última posición en el año 2000 hasta convertirse ocupar el segundo puesto entre los distritos que tienen las rentas por debajo de la media superando cuatro de ellos (de 61,8 % al 85,5% de la RFD).

Un segundo segmento en el que se encuentran los distritos de Sant Andreu, Sants Montjuic, Horta-Guinardó y Sant Martí, en ese orden. Sus valores oscilan en torno a los 80 puntos respecto a la media de la RFD y en los últimos años Sant Martí tiene una tendencia a diferenciarse al alza (de 79,0% al 86,5%).

Un tercer grupo de rentas medias altas, en el que se encuentra Gràcia y el Eixample y que se sitúan por encima de la media de la ciudad con valores estables durante todo el período (de 116,3% al 115,8% en el Eixample).

Un cuarto grupo, con los barrios de rentas más altas, en que el distrito de Les Corts se ha mantenido estable casi sin variación alguna unos 38 puntos por encima de la media y, en el caso de Sarrià-Sant Gervasi que sigue mantiene una tendencia al alza, muy por encima de la media de la ciudad con 188 puntos en 2015, con el valor máximo de Pedralbes de 250,5 puntos. (Gráfica 27)



Gráfica 27: Evolución de RFD por distritos. 2008-2015 Fuente: elaboración propia a partir de los datos Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

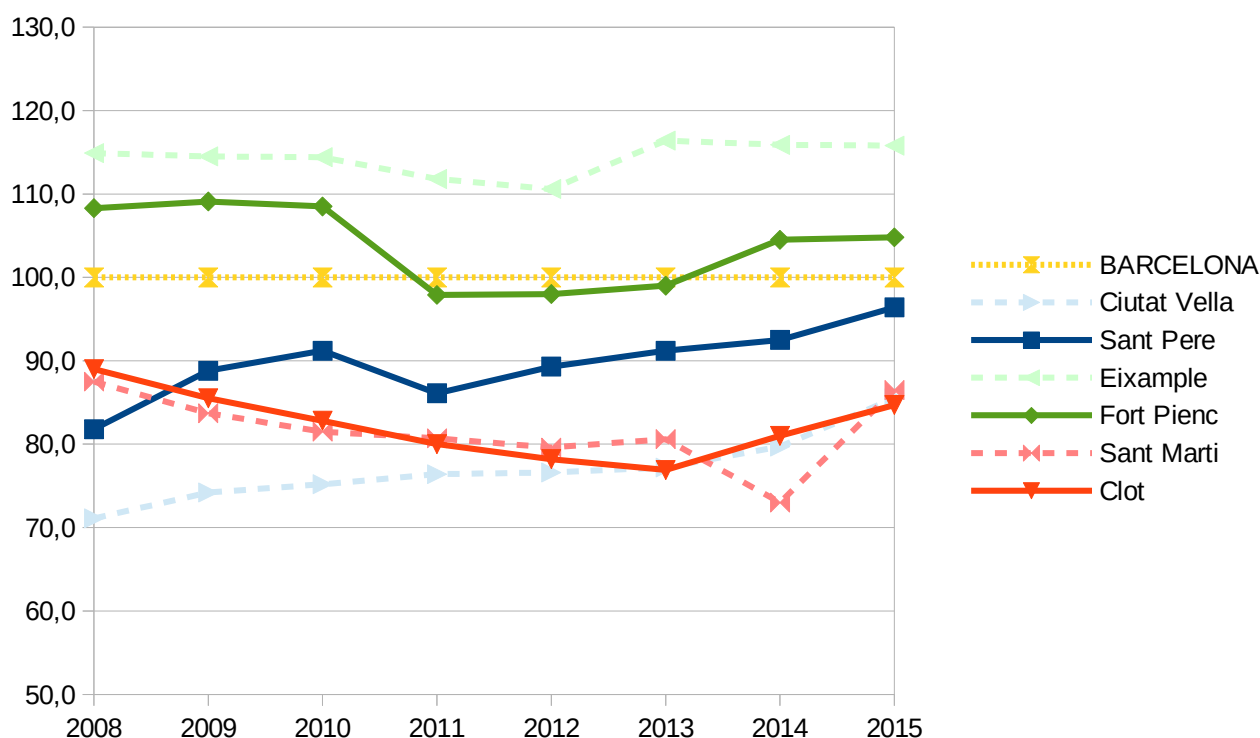
Finalmente, la lectura de los últimos 7 años, que ofrece información desagregada por barrios, permite especificar la situación de los tres casos de estudio. En la actualidad ninguno de los tres barrios objeto de estudio se encuentra entre los más vulnerables de la ciudad, sus valores están todos ellos en torno a la media, estando el Eixample ligeramente por encima y Sant Pere y el Clot por debajo.

En primer lugar, en lo referido a Sant Pere, su tendencia es, como en Ciutat Vella, al alza a pesar de una leve bajada en 2011 y sus valores están diez puntos por encima de

la media del distrito. Desde 2008 hasta 2015 ha pasado de tener una RFD de un 81,8% a un 96,4% respecto a la RFD de Barcelona, lo que permite inducir que es posible que ya haya superado la media de la ciudad. Teniendo presente las tendencias demográficas anteriormente descritas se puede deducir que el aumento de la media se debe, no a la mejora de las condiciones económicas del barrio en sí, si no al flujo migratorio de personas con mayor capacidad económica y formación.

En el caso del Fort Pienc, su tendencia está por debajo de la media del distrito, habiéndose producido un descenso de la misma posiblemente como consecuencia de los efectos la crisis económica, lo que le llevó a situarse levemente por debajo de la media de la ciudad entre 2011-2013, del cual todavía no se ha recuperado. Los dos últimos años sus valores se mantuvieron en torno a 104 puntos.

Por último, en relación al caso del Clot, que también se encuentra entre los barrios con medias bajas pero próximo a la media de la ciudad, se constata que ha atravesado una trayectoria descendiente, semejante a la del distrito, bajando de los 89% a los 76,9 % respecto a la RFD de la Ciudad. Desde 2013 sin embargo ha habido un cambio de tendencia hasta recuperar los 84,7 puntos. (Gráfica 28)



Gráfica 28: Evolución de RFD barrios de estudio. 2008-2015 Fuente: elaboración propia a partir de los datos Departament d'Estadística Ajuntament de Barcelona

Otras consideraciones

Hay que tener en cuenta que este indicador se calcula a través de valores medios intrabarriales respecto a la RFD de Barcelona pero que no determina la distribución de las rentas a nivel de familias. En ese sentido puede resultar insuficiente ya que un barrio en el que se esté produciendo una sustitución de población por gentrificación se caracterizaría por una polarización de las rentas muy amplia y en los primeros estadios los cambios de tendencia positivos leves producto de esta gentrificación podrían quedar encubiertos. Lo mismo ocurre en el caso de los distritos censales cuando estos son muy desiguales, por ejemplo en 2015 los barrios de Sant Pere, Santa Caterina y la Ribera y el Barri Gòtic, ocupan las posiciones 24 y 16, con tendencias al alza y la Barceloneta y el Raval las posiciones 44 y 45, haciendo que Ciutat Vella quede en un valor intermedio.

Tasa de paro (Indicador de vulnerabilidad)

Hipótesis de partida

Los barrios castigados por una tasa de paro más alta, es decir, que tengan una mayor número de habitantes en edad de trabajar pero no ocupados, serán más vulnerables a una gentrificación puesto que los hogares tendrán menos poder adquisitivo.

Definición del indicador

Tendencia de la ciudad, distritos y barrios

$(\text{Población desocupada} / \text{Población activa (16a 65 años)}) * 100$

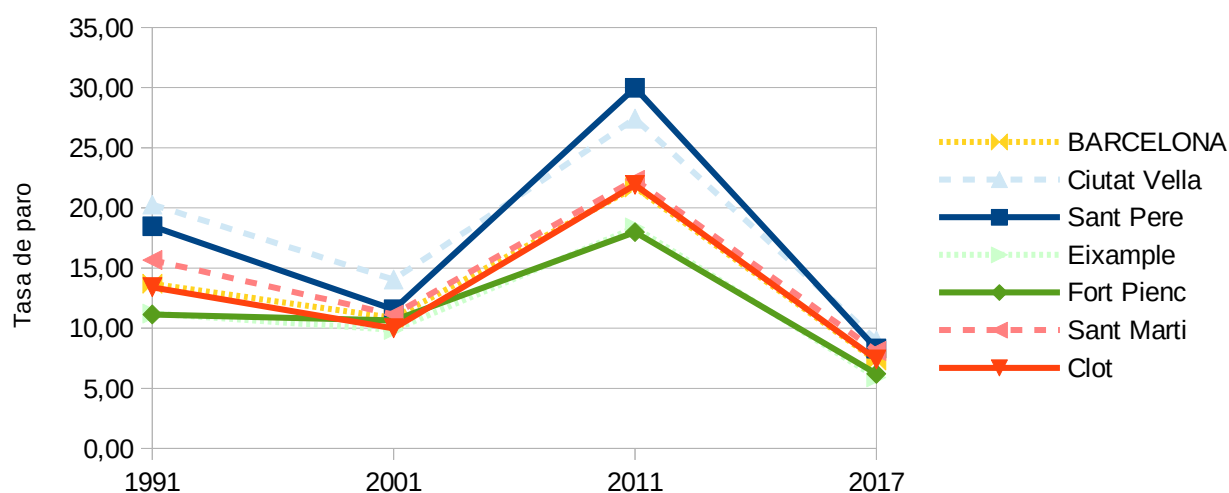
Fuente: Censo de población y vivienda INE (hasta 2011) y Padrò Municipal d'Habitants (2017 y serie 2012-2017 de barrios)

Valoración

La evolución de la tasa de paro, que en la Barcelona pre-olímpica estaba en cifras de entorno al 13% de media, ha tenido una tendencia sinusoidal hasta la actualidad. El crecimiento económico que tuvo lugar desde finales de los noventa hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria facilitó que aumentarían los puestos de trabajo y la tasa de paro disminuyó hasta el 11%. En los distritos también se produjo esta reducción más acusada en Ciutat Vella (20,27% a 14,04%) y más leve en el Eixample (11,22% a 9,85%).

Desde la crisis económica en 2007 se produjo una fuerte recesión y se destruyó empleo en todo el país y la ciudad. En los distritos esta destrucción, y aumento de la tasa

de paro consecuentemente, se aprecia en los distintos valores crecientes hasta 2011. Ciutat Vella es el distrito donde mayor tasa de paro se registró, llegando a alcanzar el 27,43% de la población activa, 16.880 personas y un 29,99% en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera. Por otro lado, en el Clot y en su distrito Sant Martí, la tasa siguió la tendencia de la ciudad (22,33% en el distrito) y finalmente, en el Eixample y el Fort Pienc, la tasa de paro permaneció por debajo del 20% en ambos siendo los menos afectados del caso de estudio (18,37% en el distrito). (Gráfica 29)

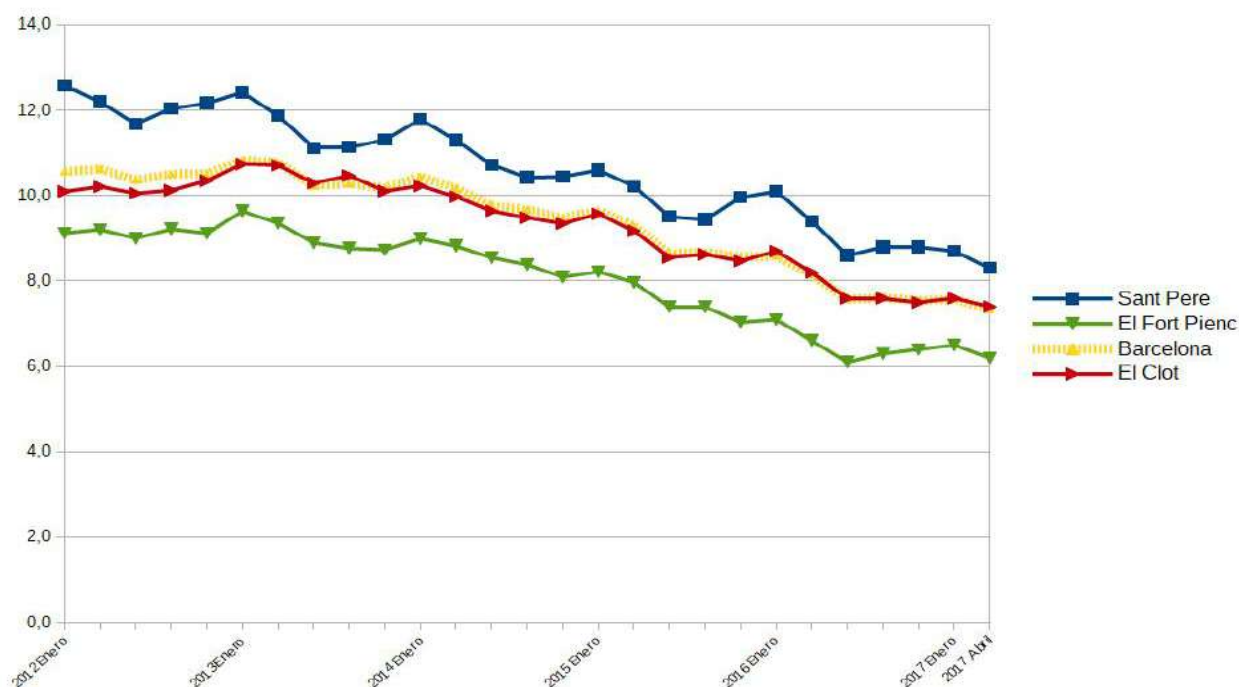


Gráfica 29: Gráfica 15: Evolución tasa de paro, % de Barcelona, distritos y barrios. (1991, 2001, 2011, 2017). Fuente elaboración propia a partir de datos del INE y del Padrò Municipal d'Habitants

Entrando en el detalle de los barrios en el último lustro, según los datos extraídos de las series de porcentaje de evolución del paro recientes (Padrò Municipal d'Habitants. 2012/16) la tasa de paro experimenta una tendencia progresiva a la baja. El barrio todavía más castigado sigue siendo Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, que pese a conocer la mejor evolución en el descenso de la tasa de paro desde 2011, se mantiene en valores porcentuales en torno a un 1,5% por encima de la media de la ciudad que ha pasado del 10,6% al 7,3%, coincidiendo bastante con la tendencia del Clot, mientras que en el caso del Fort Pienc su tasa de paro se mantiene entre medio punto y un punto por debajo de la media, siendo de 6,2% en abril de 2017, próxima al pleno empleo.

Teniendo en cuenta el indicador anterior el barrio que se encuentra en la mejor situación es el Fort Pienc ya que no solo la renta familiar disponible es superior a la media sino que sus habitantes rozan el pleno empleo. Por contra Aunque Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera tiene una tasa de paro mayor, la renta familiar disponible ha ido en aumento y la caída de su tasa de paro ha resultado mayor en los últimos años, de lo que se deduce que la población inmigrada estos últimos años al barrio no sólo tiene mayor

poder adquisitivo sino que también está empleada. El caso del Clot estaría en la tendencia media de la ciudad. (Gráfica 30)



Gráfica 30: Evolución tasa de paro, % de Barcelona, distritos y barrios. (2012-2017).

Fuente elaboración propia a partir de datos del Padrò Municipal d'Habitantes

Otras consideraciones

La tasa de paro ofrece una aproximación a la ocupación de los barrios pero, aunque la tendencia sea a la baja, cabe matizar que la información que da es en cuanto al porcentaje de la población desempleada sobre el total sin matizar la calidad del empleo o la capacidad económica que corresponde a los empleos.

Los datos del censo son cifras en un intervalo de tiempo muy amplio como para comprender las transformaciones sociales profundas, sería oportuno desagregar los datos estadísticos anualmente. Por ejemplo, es posible que la tasa de paro aún descendiera todavía más, hasta 2007, ya que en plena expansión económica durante la burbuja inmobiliaria se alcanzaron valores de casi pleno empleo.

6.3 TEMATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

El tercer y último eje de análisis hace referencia al impacto que tiene el turismo sobre el espacio público. Tiene como objeto identificar las transformaciones en los usos que se hacen incompatibles y alteran la vida cotidiana de los vecinos y ponen en cuestión así su calidad de vida.

Estos aspectos pueden producirse aunque los turistas y visitantes no se estén alojando en el espacio concreto pero, sin embargo, llevan a cabo una serie de prácticas que condicionan las otras actividades.

Se realizan tres aproximaciones que se superponen ofreciendo una información complementaria al respecto:

- 8. Centralidad**, que hace referencia a la existencia de polos de atracción turística y, por otro lado, a la presencia de dotaciones y equipamientos que posibiliten la vida del barrio.
- 9. Movilidad**, que hace referencia a las posibilidades e intensidad del transporte.
- 10. Función y uso del suelo**, que hace referencia al tipo de actividades que se desarrolla en la planta baja del parque inmobiliario.

Centralidad

Dotaciones y equipamientos (Indicador de vulnerabilidad)

Hipótesis de partida

Los barrios en los que no hay suficiente abastecimiento de servicios públicos y dotaciones, como centros de atención primaria, escuelas o centros cívicos, por ejemplo, tienen una menor calidad de vida y son más susceptibles de ser abandonados.

Definición del indicador

Valoración cualitativa relacionando el número de equipamientos disponibles, su programa y la superficie que ocupan en los barrios de estudio.

Fuente elaboración propia

Valoración

En términos generales la ciudad de Barcelona está bien abastecida de servicios y equipamientos públicos en sus barrios. La tradición reivindicativa vecinal y las políticas de desarrollo urbano han propiciado que no haya grandes carencias en los barrios de la ciudad y esto no sea motivo de desigualdades, aunque haya barrios más dotados que otros. Según la web del Ayuntamiento, aparecen destacados más equipamientos en los barrios cuanto más cercanos estén estos del centro de la ciudad. Ello no quiere decir que sean todos los equipamientos y dotaciones del barrio necesariamente. (*Tabla 10*)

	Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	Fort Pienc	El Clot
Atención ciudadana	0	0	1
Asociación de gent gran	6	1	2
Asociación de vecinos	6	1	0
Asociación de comerciantes	0	1	0
Centro de atención primaria	1	2	1
Centro cultural	0	0	1
Casal de barrio	1	0	0
Casal infantil	1	1	0
Centro cívico	1	1	0
Centro de servicios sociales	1	1	1
Educación	37	20	7
Información y atención a las mujeres	0	0	1
Instalaciones deportivas	8	9	4
Ludoteca	0	0	1
Mercado	1	1	1
Punto verde	3	1	1
TOTAL	66	39	21

Tabla 10: Listado de equipamientos mostrados en cada barrio en la web del Ayuntamiento. Fuente: elaboración propia.

En primer lugar, en lo referido al barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, es el barrio con mayor cantidad de equipamientos y dotaciones. Un total de 66 de éstas aparecen mostradas en la web del Ayuntamiento y, además, cuenta con numerosos

museos y espacios de interés cultural a escala urbana, como por ejemplo el Mercat del Born. Si bien, por lo general, las dotaciones están distribuidas por todo el barrio favoreciendo el equilibrio espacial cabe destacar la posición periférica de un equipamiento fundamental como es el CAP que se encuentra en el carrer Rec Comtal con la intersección del Passeig de Lluís Companys. Además, pocos equipamientos están vinculados a espacios públicos de mayor amplitud, como plazas o paseos, aunque el barrio está peatonalizado en gran medida.

Por su parte el Fort Pienc cuenta con suficientes equipamientos de barrio y cuatro de los equipamientos a escala de ciudad más importantes: el Mercat dels Encants, el Teatre Nacional de Catalunya, el Auditori y la Estació del Nord, que es un importante nodo de transporte regional. Conviene destacar la concentración de éstos en torno a la Plaça del Fort Pienc, verdadero centro social de barrio, donde se encuentran una residencia de ancianos, una biblioteca, una escuela, el centro cívico y una escola infantil.

Finalmente, el Clot cuenta con un total de 21 equipamientos, un par de casals de gent grand, varios centros educativos, un mercado, un cap, el Centre cultural la Farinera del Clot, que es conocido más allá del barrio, así como un centro de atención ciudadana y un Punt Verd y varias instalaciones deportivas. Se distribuyen por el barrio principalmente en el entorno peatonal, lo que los hace más accesibles.

Polos de atracción turística (Indicador de vulnerabilidad) **(Indicador de gentrificación)**

Hipótesis de partida

La afluencia masiva a determinadas dotaciones repercute en la calidad de la habitabilidad del espacio público. Ésta repercusión se matiza de manera compleja ya que depende de la intensidad de afluencia puntual, la morfología inmediata del entorno o la proximidad con otros espacios de atractivo cuya afluencia no se ha podido cuantificar, como espacios comerciales. En cualquier caso, se entiende que aquellos espacios en el entorno de dotaciones con gran fluencia son susceptibles de esa pérdida de habitabilidad.

Definición del indicador

Valor bruto de afluencia a puntos de interés turístico.

Datos tomados de Barcelona Turisme (2016, 2014 y 2012)

Valoración

Como aproximación al impacto que tienen los puntos de centralidad turística, o aquellos equipamientos y dotaciones que despiertan mayor interés entre los visitantes, se

han identificado aquellos puntos que tienen una afluencia mayor a los 100.000 personas al año. (Tabla 11)

	2015	2016
1 Basílica de la Sagrada Família	3.722.540	4.561.848
2 Park Güell	2.761.436	295.901
3 Museu FC Barcelona	1.785.903	1.947.014
4 L'Aquàrium de Barcelona	1.549.480	1.306.230
5 El Born Centre Cultural	1.486.228	1.306.230
6 Poble Espanyol de Barcelona	1.221.647	1.299.376
7 La Pedrera	990.112	1.207.087
8 Casa Batlló	992.126	nd
9 Parc Zoològic de Barcelona	1.004.069	965.292
10 Museu Picasso	1.008.125	954.895
11 Museu d'Història de Barcelona. MUHBA	916.517	926.571
12 Museu Nacional d'Art de Catalunya. MNAC	717.211	820.516
13 Palau Robert	712.742	827.957
14 CosmoCaixa Barcelona	733.778	757.245
15 CaixaForum Barcelona	775.020	753.944

Tabla 11: Top 15 Lugares de interés turístico Fuente Barcelona Turisme

Además, puesto que para estos datos solo se han tenido en cuenta los espacios dónde se contabiliza el acceso y no el impacto sobre el espacio público, se ha añadido a esta tabla los datos referidos al total de playas de Barcelona. En el plano resumen también aparece descrita la afluencia a otros espacios, las playas desagregadamente y la afluencia a Las Ramblas, con datos de 2014 y 2012. (Tabla 12)

Conviene destacar que 15 de los espacios de mayor afluencia se encuentran en el

	2008	2010	2012	2014	2016
mayo	-	417.000	359.500	135.836	499.586
junio	500.000	637.000	874.068	892.396	1.012.060
julio	775.000	1.112.000	1.022.621	1.221.243	1.383.947
agosto	735.000	937.000	1.167.192	1.079.678	1.231.115
septiembre	290.000	343.000	329.492	473.488	612.564
TOTAL	2.300.000	3.446.000	3.752.873	3.802.641	4.739.272

Tabla 12: Visitantes a las playas de Barcelona Fuente: elaboración propia datos AMB 2016

distrito de Ciutat Vella. Más aún, en lo que respecta a nuestros casos de estudio, cuatro de los espacios de mayor afluencia de visitantes de la ciudad, el Palau de la Música Catalana, el Museu Picasso, el Born Centre Cultural y el Parc Zoològic de Barcelona, se encuentran en el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera y, además tres más se encuentran muy próximos.

Por otro lado, la otra gran acumulación de espacios se produce en el eje de Paseo de Gracia, donde está La Pedrera, la Casa Batlló, el Palau Robert y el Museu Egipci de Barcelona. En este contexto es importante tener en cuenta que Las Ramblas, con más de

80.000.000 visitantes en 2012, deben entenderse como una prolongación al mar de Paseo de Gràcia, articulándose ambas como un eje urbano a pesar de pertenecer a distintos distritos.

Por lo que respecta al Fort Pienc y al Clot ninguno de ellos cuentan con alguno de estos polos de centralidad, ni tampoco cuentan con playas, al ser barrios interiores. Además, en el caso del Fort Pienc la influencia de la Sagrada Familia o las dotaciones de Ciutat Vella podría verse muy disuadida por las barreras físicas y psicológicas que suponen Passeig de Sant Joan y la Diagonal.

De cara al futuro habría que tener en cuenta cómo influye la consolidación de la Plaça de les Glòries en cuanto a la llegada de visitantes. (*Plano anexo 09, base PEUAT modificado para mostrar barrios*)



Función y uso del suelo

Relación entre los comercios y la población residente (Indicador de vulnerabilidad)

Hipótesis de partida

La sobrespecialización funcional de los usos del suelo en determinadas actividades puede ser motivo de exclusión para la población residente. Cuando no hay diversidad de usos y, lo que es más importante, presencia de comercios cotidianos en los barrios se hace más difícil compaginar las tareas de cuidados y la vida cotidiana con el trabajo y el ocio por la necesidad de desplazarse a otros barrios a abastecerse.

Definición del indicador:

Tendencia por ciudad, distrito y barrios

$(\text{Locales comerciales de uso cotidiano} / \text{Total de locales}) * 100$ (en 2014)

Se tomará como porcentaje positivo aquel superior al 10% del total

$(\text{Locales comerciales de uso cotidiano} / \text{Población total}) * 100$ (en 2014)

Nota metodológica: las tipologías de actividades y comercios se han simplificado bajo varias categorías con el fin de facilitar la comprensión del indicador, agrupando las presentes en el censo.

Fuente Las actividades para 1999 y 2005 se corresponden con el número de actividades del registro del IAE. Para 2014 se trata de nº de locales con dichas actividades procedente del Padrón municipal de habitantes.

Valoración

Como primer acercamiento se ha estudiado la tendencia y evolución de la distribución categórica de los comercios y los servicios desde 1999 hasta 2014, último año del que se han obtenido datos. Durante esos 16 años ha tenido lugar una reducción de la oferta de actividades y servicios, especialmente aguda en el período 2005-2014, propiciado por la crisis económica. El decrecimiento ha afectado especialmente a los comercios cotidianos y de equipamiento del hogar que se han reducido un 47,53% y un 39,40 respectivamente. También ha afectado la crisis pero en menor medida al equipamiento personal, donde se incluyen las tiendas de ropa, calzado, joyas, etcétera, y los restaurantes, bares y hoteles, que han decrecido un 29,54% y 18,99%.

A escala de distrito el decrecimiento ha afectado de manera semejante a los tres objeto de estudio, pero hay que matizar, en cambio, que en Ciutat Vella los comercios de equipamiento personal, no solo no han descendido, sino que han crecido en torno a un 37% y los restaurantes, bares y hoteles crecieron para después caer a los niveles de 1999. En Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el crecimiento del equipamiento personal todavía ha sido mayor, aumentando un 31,65% de 1999 a 2005 y después otro 74,52% en los 11 años siguientes. A parte en el Eixample y en el Fort Pienc el impacto del decrecimiento no ha sido tan grande.

La distribución de los pesos categóricos en 2014 permiten entender si hay una especialización funcional en los barrios y distritos. En este año el comercio alimentario seguía siendo mayoritario en la ciudad (30,70%), seguido del equipamiento personal (23,89%) y el del hogar (14,42%). En Sant Martí el comercio alimentario está por encima de la media y en el Clot éste aún tiene un peso mayor.

En cambio en el Eixample los pesos del comercio alimentario y el de equipamiento personal son parejos y en el Fort Pienc están bastante ponderados.

Por último, tanto en Ciutat Vella como en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera hay una monofuncionalización importante en el peso del equipamiento personal que supone un 32,28% en el primero y un 43,16% en el segundo. (*Tabla 13*)

	Comercio Alimentario	Comercio No alimentario	Equipamiento del hogar	Equipamiento personal
BARRIOS				
Sant Pere	10,58	4,04	11,65	43,16
Fort Pienc	16,62	10,15	16,92	12,31
Clot	39,47	8,65	18,42	12,78
DISTRITOS				
Ciutat Vella	24,62	4,57	11,06	37,28
Eixample	26,36	7,12	15,43	25,58
Sant Martí	36,93	10,41	14,78	14,55
BARCELONA	30,70	8,06	14,42	23,89

Tabla 13: % Distribución de locales según su uso.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes 2014

A pesar de que los tres barrios cumplen con la condición establecida de un mínimo de un 10% de comercio cotidiano (comercio alimentario + comercio no alimentario), se ha querido contrastar las proporciones con la población residente del barrio para saber la oferta potencial. Los valores medios de la ciudad son de 0,41 establecimientos de comercio alimentario por habitante y 0,11 de comercio no alimentario.

En los casos de estudio Sant Martí tiene unos ratios semejantes a los de la ciudad y, en el caso del Eixample (0,52 y 0,14) y Ciutat Vella (0,71 y 0,13) son mayores que la media.

En el caso de los barrios las tendencias son distintas porque, si bien el Clot (0,39 y 0,08) y Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (0,39 y 0,15) tienen ratios en la media, con una importante especialización en el equipamiento del hogar en el segundo de ellos, el Fort Pienc, hay una notable escasez de comercio alimentario en comparación con la media, pues hay 0,17 comercios de este tipo por habitante. (*Tabla 14*)

	TOTAL	Comercio Alimentario	Comercio No alimentario	Equipamiento del hogar	Equipamiento personal
BARRIOS					
Sant Pere	3,71	0,39	0,15	0,43	1,60
Fort Pienc	1,02	0,17	0,10	0,17	0,13
Clot	0,98	0,39	0,08	0,18	0,13
DISTRITOS					
Ciutat Vella	2,86	0,71	0,13	0,32	1,07
Eixample	1,98	0,52	0,14	0,31	0,51
Sant Marti	0,94	0,35	0,10	0,14	0,14
BARCELONA	1,33	0,41	0,11	0,19	0,32

Tabla 14: N° de comercios según actividad por 100 habitantes.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes 2014

Otras consideraciones

Sería conveniente establecer como escala el distrito censal o la manzana para este indicador puesto que, a pesar de que los ratios a nivel de barrio sean positivos, puede haber una concentración espacial y exigir desplazamientos que no sean asumibles para ciertos sectores de la población como personas mayores o de movilidad reducida, el ratio adecuado debería establecerse según una distancia de en torno a 400mts. También sería necesario actualizar la información con datos más recientes ya que la transformación puede producirse de manera rápida.

Relación entre los comercios y la población flotante **(Indicador de gentrificación)**

Hipótesis de partida

En los espacios más turistificados la tendencia habrá mayor oferta de locales comerciales y servicios de atractivo turístico en detrimento de otro tipo de comercios y

actividades terciarias generales de la ciudad. Esta sobreespecialización puede dificultar la vida de los vecinos en dichos barrios para acceder a bienes y servicios de uso cotidiano.

Definición del indicador

Tendencia por ciudad, distrito y barrios

$(\text{Locales comerciales y servicios de atractivo turístico} / \text{Total de comercios y servicios}) * 100$

$(\text{Locales comerciales y servicios de atractivo turístico} / \text{Plazas de alojamiento turístico disponibles}) * 100$

Nota metodológica: las tipologías de actividades y comercios se han simplificado bajo varias categorías con el fin de facilitar la comprensión del indicador, agrupando las presentes en el censo.

Fuente N° de locales con dichas actividades procedente del Padrón municipal de habitantes, 2014

Valoración

Retomando los datos de la tabla del indicador anterior, y añadiendo desagregadamente el cálculo porcentual del peso de los servicios, se puede identificar el peso que tienen en el uso de los locales las actividades de atractivo turístico potencial.

Por un lado, sobre el total de comercios, ya se apreció como hay una mayor especialización relativa de los comercios de equipamiento personal en el Eixample y más aún en Ciutat Vella, perfilando un centro urbano enfocado al consumo. Sant Martí en cambio está por debajo de la media de la ciudad.

Por su parte, a nivel de barrio, tanto el Fort Pienc y el Clot están en valores próximos al 12,5% mientras que Sant Pere Santa Caterina i la Ribera están próximos a alcanzar la mitad de los comercios disponibles.

En cuanto a los servicios hay una distribución similar. La media de la ciudad sobre el total de servicios disponibles es de un 32,76% de estos destinados a restauración, alojamientos turísticos y hostelería. Esta proporción es semejante en Sant Martí y el Eixample, que es un poco superior, y, mucho mayor en Ciutat Vella donde llega a suponer el 53,77% de la oferta.

En los barrios la media del Clot y el Fort Pienc se alinea con la ciudad pero de nuevo en Sant Pere Santa Caterina i la Ribera el ratio se alinea con los altos valores del distrito. Además conviene destacar el peso que tienen los equipamientos culturales y recreativos en relación con la nula presencia en el total de servicios de la ciudad. (*Tabla 15*)

	COMERCIO	SERVICIOS	
		Equipamientos culturales y recreativos	Restaurantes, bares y hoteles
BARRIOS	Equipamiento personal		
Sant Pere	43,16	2,44	53,58
Fort Pienc	12,31	0,36	30,96
Clot	12,78	0,00	31,81
DISTRITOS			
Ciutat Vella	37,28	3,42	53,77
Eixample	25,58	5,08	37,35
Sant Martí	14,55	0,33	31,14
BARCELONA	23,89	1,00	32,76

Tabla 15: % Distribución de comercios y servicios de interés turístico.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes 2014

Si de manera análoga al indicador anterior se estudia el ratio de locales de potencial interés turístico antes descrito, entre la población alojada en el barrio, con las cifras potenciales de las plazas de alojamiento que hay disponibles en el barrio, se puede apreciar cuál es la densidad de locales según usos por cada cien turistas.

Por un lado se puede concluir que la ciudad tiene un ratio de oferta de comercios de equipamiento personal y de servicios, restaurantes, bares y hoteles, alto. Esta oferta por turista es mayor conforme más próximo se encuentra al centro, que se puede afirmar está especializado en el consumo y ocio.

A pesar de esto los ratios de los servicios de restaurantes, bares y hoteles, no se sitúan a los niveles medios en ninguno de los tres distritos debido a la mayor oferta de plazas en comparación con otros casos de la ciudad. De los tres el mayor de los ratios en los servicios de restaurantes, bares y hoteles, se encuentra en Ciutat Vella, mientras que Sant Martí y el Eixample son semejantes. En cuanto al equipamiento personal Ciutat Vella supera la media levemente.

En el caso de los barrios Conviene destacar que la oferta de equipamiento personal es notablemente menor a la media en el Fort Pienc. Por su parte en el Clot es mayor, ya que el número de plazas disponibles es mucho menor y, finalmente, en Sant Pere Santa Caterina i la Ribera el ratio llega a ser casi tres veces mayor que en la media de la ciudad a pesar de las 3.857 plazas disponibles de alojamiento.

En cuanto a los Restaurantes, bares y hoteles, el Fort Pienc está de nuevo por debajo de la media, el caso del Clot es notablemente superior a la ciudad, con una oferta tres veces mayor, derivada del menor número de plazas, y en el caso de Sant Pere Santa Caterina i la Ribera los valores siguen siendo mayores a pesar de éstas. Tan solo este barrio muestra indicios de especialización cultural y recreativa, en términos relativos, con respecto a la media. (Tabla 16)

	COMERCIO	SERVICIOS	TURISTAS	
	Equipamiento personal	Equipamientos culturales y recreativos	Restaurantes, bares y hoteles	Plazas disponibles
BARRIOS				
Sant Pere	9,41	0,44	9,70	3857
Fort Pienc	0,97	0,05	4,21	4137
Clot	5,06	0,00	19,64	672
DISTRITOS				
Ciutat Vella	3,85	0,37	5,83	28367
Eixample	2,29	0,63	4,65	58557
Sant Marti	1,29	0,05	4,95	24825
BARCELONA	3,20	0,20	6,42	159767

Tabla 16: N° de comercios y servicios de atractivo turístico según actividad por 100 plazas. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes 2014

Movilidad

Transporte turístico y público (Indicador de vulnerabilidad)(Indicador de gentrificación)

Hipótesis de partida

La afluencia masiva de turistas a algunos puntos de atracción turística conlleva una mayor presencia de estos en el entorno de algunas paradas de transporte público, de los transportes singulares y de los autobuses turísticos pudiendo afectar a la habitabilidad del espacio público.

Definición del indicador

Valoración cualitativa, identificación geográfica de los lugares de mayor impacto. Valor bruto de afluencia al transporte público y turístico.

Datos tomados de Barcelona Turisme y PEUAT.

Valoración

En primer lugar se puede hacer una aproximación del uso a partir de las cifras de usuarios de los transportes singulares anuales. Estos transportes tienen una finalidad recreativa y son utilizados frecuentemente por los visitantes de la ciudad. Además su situación espacial está relacionada con los nodos de centralidad descritos anteriormente. (*Tabla 17*)

Transporte	Usuarios
Barcelona Bus Turístico	1.919.203
Telefèric de Montjuic	1.328.468
Barcelona City Tour	915.860
Funicular del Tibidabo	430.806
Les Golondrines	335.297
Tranvia Blau	207.718

Tabla 17: Usuarios de los transportes singulares.
Fuente Barcelona Turisme 2014

En relación con el caso de estudio, el Bus Turístico y el Barcelona City Tour pasan por los barrios. En el caso de Sant Pere Santa Caterina i la Ribera cuenta con un total de cinco de las paradas de los buses en su perímetro y está próximo a las de Plaça Catalunya y de la Barceloneta. El Fort Pienc, por su parte, es rodeado por una de las rutas y, además, alberga en su superficie siete de los espacios de aparcamiento para autobuses. En cambio en el caso del Clot ninguna ruta ni parada lo afectan. (*Plano anexo 10, base PEUAT modificado para mostrar barrios*)

Por otro lado, otra manera de analizar el impacto del turismo en el transporte público es a partir de las estadísticas de validación de la tarjeta Hola BCN! De TMB. Aunque no sea la única tarjeta utilizada por los visitantes, sí que el perfil de usuario que la utiliza es fundamentalmente el de turistas. El transporte público en Barcelona está bastante equilibrado y da cobertura y acceso a la mayoría de barrios y espacios de la ciudad, por lo que es posible que varios turistas no se interesen necesariamente por alojarse en el centro turístico pero sí bien conectados en cuanto a transporte.

La tarjeta ofrece viajes ilimitados durante 2, 3, 4 o 5 días para la red de transporte público de Barcelona y su área metropolitana, hasta una zona. Aquellas estaciones y paradas donde más validaciones se realicen son susceptibles de ser las que más afluencia de turistas tienen com origen. (*Tabla 18*)

Validaciones media de enero a Estación de metro septiembre	
Catalunya	57.801
Sagrada Familia	56.563
Espanya	47.322
Liceu	42.360
Passeig de Gràcia	33.776
Barceloneta	32.661
Lesseps	28.000
Drassanes	24.285
Jaume I	23.046
Paral·lel	17.512

*Tabla 18: Validaciones Hola BCN! para
Metro y FGC, 2015. Fuente : PEUAT*

En relación con los tres barrios de estudio, dos de las diez estaciones de mayor afluencia están en el entorno de Sant Pere Santa Caterina i la Ribera, Jaume I y Barceloneta, además Catalunya también está próxima al barrio. La mayoría de las estaciones con más validaciones se encuentran en Ciutat Vella. Por otro lado, aunque no sean las diez mayoritarias las estaciones de Glòries, Arc de Triomf y Marina, todas ellas en el Fort Pienc, también son de las más usadas. El caso del Clot solo se encontraría influenciado por la parada de Glòries. *(Plano anexo 11, base PEUAT modificado para mostrar barrios)*

Otras consideraciones

Podría ser interesante ampliar esta información con las validaciones para las líneas de autobús pero no se encontraron datos.

Peatonalización (Indicador de vulnerabilidad)

Hipótesis de partida

La peatonalización y pacificación de espacios puede ejercer como polo de atractivo para turísticas al ser espacios más agradables y seguros. Por contra la falta de espacios libres de coches en los alrededores de polos atractores turísticos puede generar conflictos de tráfico.

Definición del indicador

Valoración cualitativa relacionando la superficie peatonal disponible y la situación de polos de centralidad turística en los barrios de estudio.

$(\text{Superficie peatonal} / \text{superficie total no edificada}) \cdot 100$

Fuente elaboración propia

Valoración

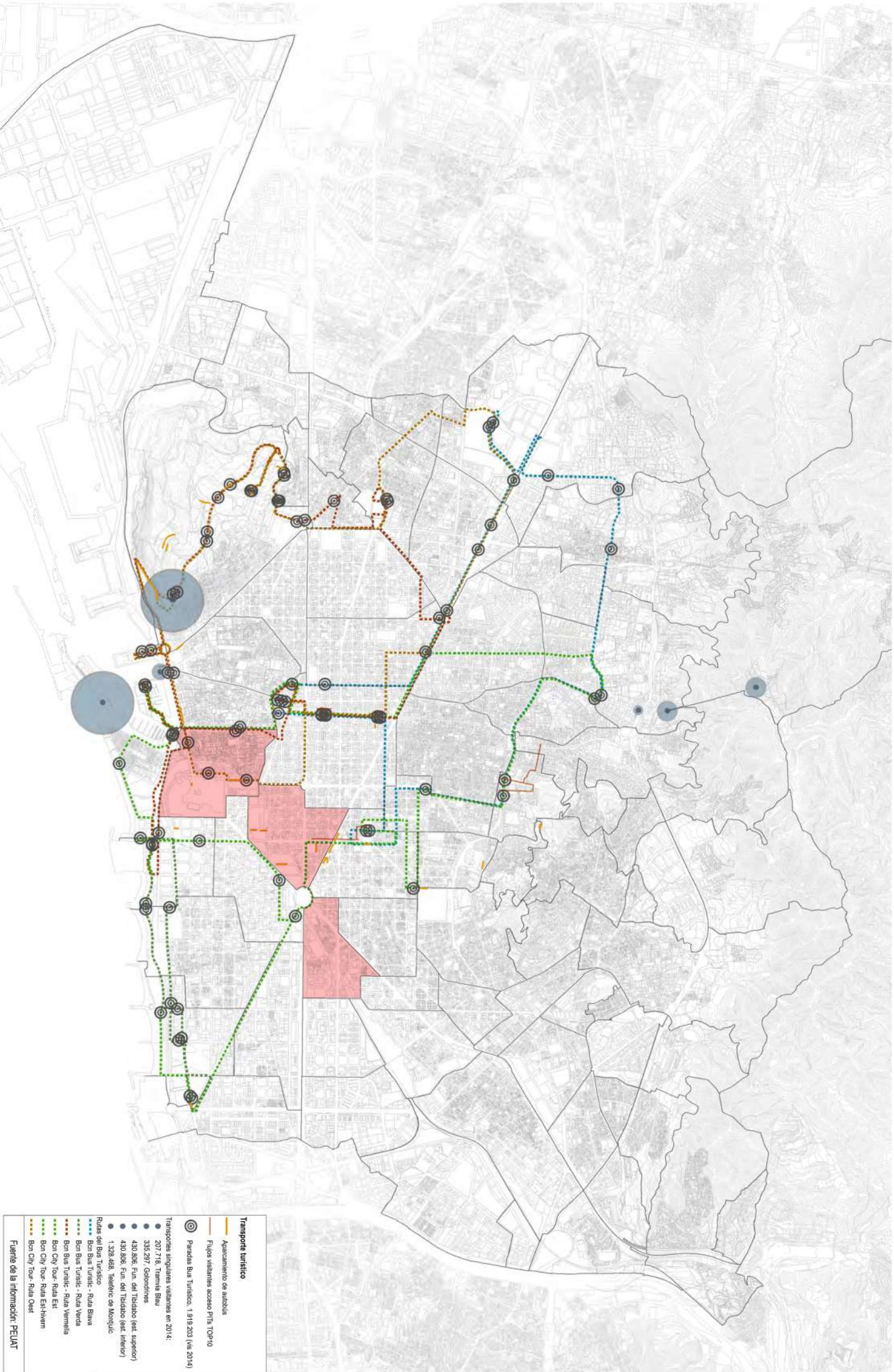
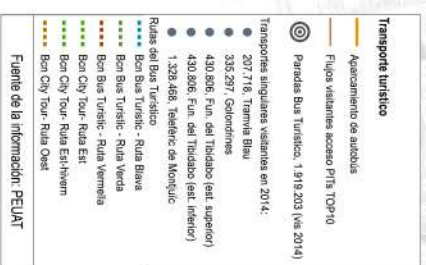
Siguiendo el orden de mayor a menor centralidad, el barrio del Fort Pienc es también el barrio con mayor superficie peatonal y mayor proporción de espacio peatonalizado, 69,30 hectáreas, en el que se incluyen parques y calles peatonalizadas, pero no aceras de calles con tránsito rodado. Esto se debe fundamentalmente a la presencia del Parc de la Ciutadella, aunque también se ha de mencionar que buena parte de sus calles han sido peatonalizadas o pacificadas.

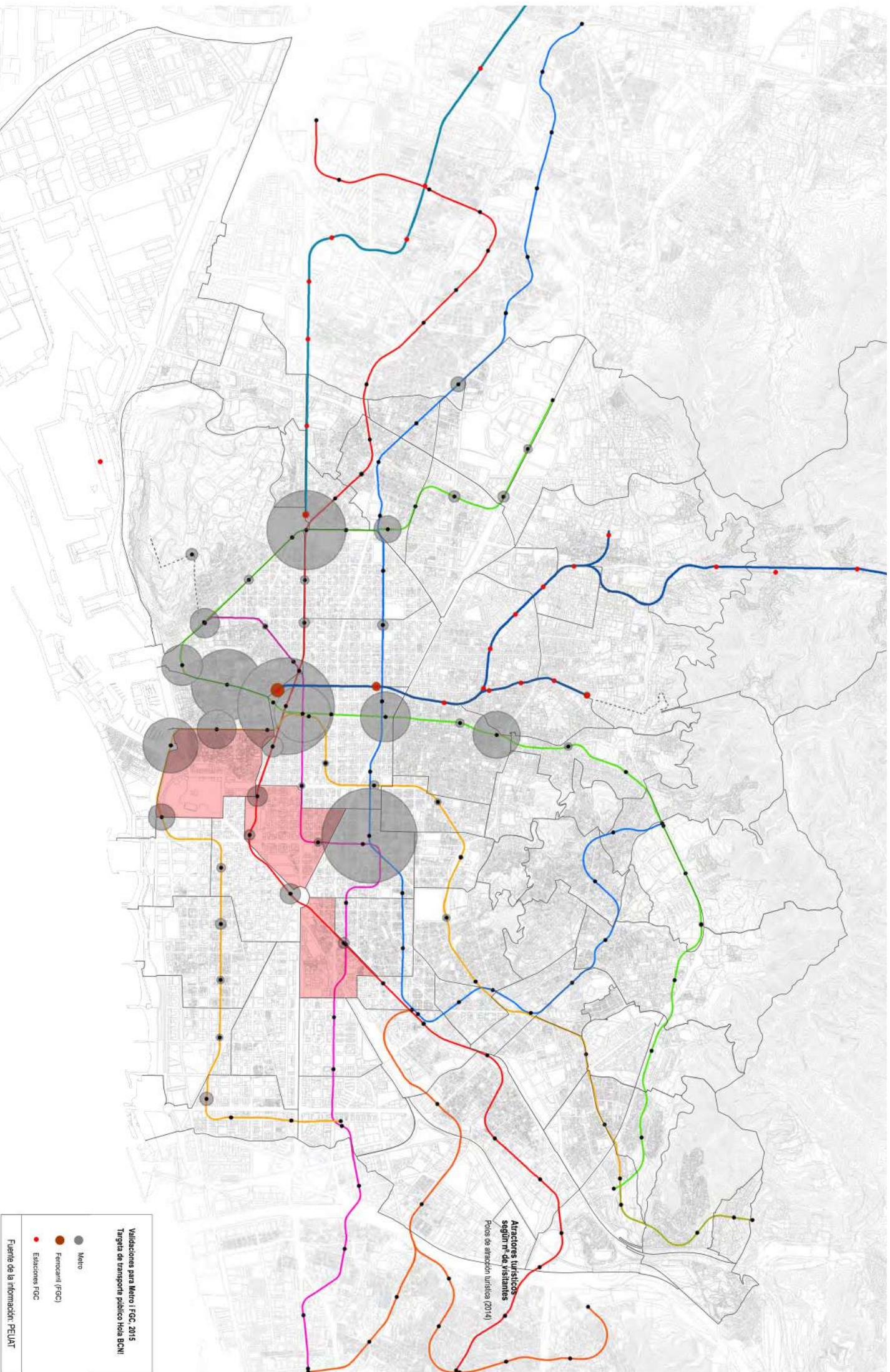
En el caso del Fort Pienc, a pesar de ser ligeramente menor que Sant Pere la superficie peatonal con la que cuenta es mucho menor, de tan solo 12,31 hectáreas. Además se ha de matizar que ésta se concentra fundamentalmente en el eje de grandes equipamientos y no toda ella es accesible a cota de calle, mientras que no hay calles peatonalizadas interconectadas a excepción del carrer de Ribes, que en su primer tramo tiene un fuerte carácter de centralidad para los vecinos. En este caso la situación de los alojamientos turísticos no parece mostrar una correlación con los espacios peatonales.

Por último en el caso del Clot, si bien la proporción es semejante a la del Fort Pienc, los espacios peatonalizados están interconectados, el Parc del Clot, el entorno del Centre Cultural la Farinera del Clot y el entorno de la Plaça del Mercat, haciendo de los espacios peatonales un polo de atractivo principal en el barrio. En este caso los alojamientos turísticos se sitúan en torno a esta zona peatonalizada y en el eje Aragó. (Tabla 19)

Barrio	Superficie total ha	Superficie no edificada ha	Superficie peatonal ha	Ratio
Sant Pere	111,43	60,00	41,58	69,30
Fort Pienc	92,89	47,38	12,31	25,97
El Clot	69,60	32,04	8,47	26,42

Tabla 19: Relación entre la superficie disponible del barrio y la superficie peatonalizada. Fuente: elaboración propia





Validacions para Metro i FGC, 2015
 Targeta de transporte público Hous BCN

- Metro
- Ferrocarril (FGC)
- Estaciones FGC

Fuente de la información: PELUAT

7. Resultados y valoración del análisis

A fin de clarificar los resultados del análisis éstos se muestran por dimensiones, de acuerdo a la clasificación categórica enunciada, desagregándose por subíndices e indicadores. De todos ellos se muestra una tabla que explica si la tendencia del desarrollo de cada uno de los apartados, favorece o no a la gentrificación turística, o sus efectos, como la expulsión y la desposesión, y si la situación actual lo hacen vulnerable o susceptible a ésta. Además de la tabla se añaden una serie de comentarios con los principales aspectos a tener en cuenta.

7.1 Transformación del sistema residencial

			Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	El Fort Pienc	El Clot
TRANSFORMACIÓN DEL SISTEMA RESIDENCIAL	Vivienda y tenencia	Estado del parque construido	Situación	Parque muy antiguo, parcialmente rehabilitado	Parque antiguo, buenas condiciones
			Tendencia	Positiva, rehabilitación progresiva pero revisable	Positiva, rehabilitación progresiva
		Viviendas vacías y régimen de tenencia	Situación	Mayoría de viviendas vulnerables. Gran peso viviendas vacías	Gran peso de propiedad, menor diversidad 50% vulnerables
			Tendencia	Imposibilidad de VUT por el PEUAT Posibilidad de gentrificación clásica	Zona de crecimiento VUT. Mayor vulnerabilidad alquileres
	Mercado inmobiliario	Relación entre la población flotante y la residente	Situación	Dentro del tramo de impacto más alto de la ciudad	Tramo de impacto bajo
			Tendencia	Decrecimiento de plazas según PEUAT	Se admite aumento de plazas hasta un límite
		Evolución del precio de alquiler	Situación	En máximos históricos y máximos de la ciudad	En máximos históricos y en la media de la ciudad
			Tendencia	Al alza Posible elitización de la población por el coste	Al alza
		Evolución del precio de compra	Situación	En máximos históricos y máximos de la ciudad	En máximos históricos y en la media de la ciudad
			Tendencia	Al alza Posible elitización de la población por el coste	Al alza
		Propiedad de la finca	Situación	30% de las propiedades personas jurídicas y extranjeros	12% de las propiedades personas jurídicas y extranjeros
			Tendencia	Al alza Rápido crecimiento de los propietarios extranjeros	Leve crecimiento

7.1.1 Vivienda y tenencia

Hay que destacar que el parque de viviendas es antiguo, construido en buena parte antes de 1960, y especialmente en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, donde la reducción del total de viviendas en mal estado o en estado ruinoso de 1991 a 2011 indican una renovación y rehabilitación del parque. Habría que prestar atención a la acción de los propietarios sobre ese 28,8% de vivienda deficiente que podría dejarse devaluar hasta que el diferencial de renta hiciera rentable rehabilitar.

En cuanto al modelo de tenencia y la ocupación en los tres barrios, dada la situación legislativa actual, la mayoría de las viviendas son vulnerables al cambio de uso como VUTs, aunque el PEUAT proteja los barrios de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera y el Fort Pienc, donde no pueden aumentar más los establecimientos. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera es el más vulnerable, con un mayor peso del alquiler y un gran número de viviendas vacías. En el Fort Pienc destaca la cantidad de viviendas secundarias y vacías disponibles. Finalmente, también conviene tener en cuenta que, puesto que el parque disponible es menor y apenas hay viviendas secundarias o vacías en cuanto al peso relativo, las viviendas en alquiler o hipotecadas son más vulnerables en El Clot puesto que son las disponibles para el cambio de uso o para un posible alquiler a mayor precio ya que están en la zona de crecimiento del PEUAT.

7.1.2 Mercado inmobiliario

De la oferta de establecimientos y plazas de alojamiento turístico se ha de resaltar la tendencia creciente desregulada hasta el establecimiento del PEUAT. En la actualidad, según el ratio de plazas disponibles entre la población total, se aprecia como el Fort Pienc como Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera estarían en el tramo de valores de máxima saturación de la ciudad mientras que el Clot, estaría en el segundo tramo más bajo de impacto.

En lo que respecta a la evolución de los precios de alquiler y de compra hay que recalcar que, a pesar del estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, los precios se han incrementado hasta situarse en términos generales y relativos en cifras de máximos históricos, precarizando todavía más el acceso a la vivienda. De manera relativa la relación entre distritos se ha polarizado y la desviación estándar de los precios entre distritos ha aumentado. Más allá todavía la trayectoria de Ciutat Vella, distrito en el que se encuentra el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, ha ascendido en la clasificación relativa entre distritos y se sitúa ya como uno de los de mayores precios, lo que conlleva una elitización del acceso a la vivienda en el mismo.

En lo que respecta a las propiedades de las viviendas los barrios están claramente estratificados. En todos ellos se constata la tendencia al aumento de las fincas de propiedad por parte de entidades jurídicas y extranjeros. Destacar el crecimiento en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera que tenía el mayor porcentaje en torno al 30% y en el que el número de propietarios extranjeros está aumentando a tasas medias del 1% anual.

7.2 Estabilidad socioeconómica

			Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	El Fort Pienc	El Clot	
ESTABILIDAD SOCIOECONÓMICA	Caracterización demográfica	Crecimiento demográfico intercensal	Situación	Estable	Levemente al alza	Levemente a la baja
			Tendencia	Después de pérdida, ganancia mayor y estabilidad	Después de pérdida crecimiento prolongado leve	Después de estabilidad y ganancia a la baja
		Estructura de edad	Situación	Predominio de la población adulta joven con respecto de la media	En torno a los valores de la media de la ciudad	En la media de la ciudad. Descenso de la población infantil
			Tendencia	A la baja en la población infantil y mayor	Estabilizándose en torno a la media	Estabilizándose en torno a la media
		Tasa de población nacida en el extranjero	Situación	Muy superior a la media	Levemente por encima de la media	Levemente por debajo de la media
			Tendencia	Al alza más pronunciado que la media	Al alza como la media	Al alza como la media
		Nivel de estudios	Situación	Indicios de llegada de aumento específico de la población con estudios	Por encima de la media de la ciudad	Levemente por debajo de la media
			Tendencia	Al alza con tendencia mayor.	Al alza siguiendo la media	Al alza siguiendo la media
		Perfil de hogar	Situación	Mayor peso de hogares pequeños	Proporción del perfil de los hogares en la media	Mayor número de hogares de 3 o más personas que la media
			Tendencia	Al alza en hogares unipersonales	Hogares unipersonales a la baja	Hogares unipersonales a la baja
	Poder adquisitivo familiar	Renta familiar disponible	Situación	Máximos históricos, alcanzando la media de Barcelona	Ha decrecido con la crisis económica, por encima de la media	Bajo la media alcanzando nivel precrisis
			Tendencia	Creciente	Estable	Creciente
		Tasa de paro	Situación	En la media, cerca del pleno empleo Barrio muy castigado por el paro durante la crisis	En la media, cerca del pleno empleo Bastante castigado por el paro durante la crisis	En la media, cerca del pleno empleo
			Tendencia	Descendente mayor que la media	Descendente en la media	Descendente

7.2.1 Caracterización demográfica

Desde 1991 a 2001 los barrios perdieron población, de manera especialmente intensa en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera y, de forma muy leve, en el Clot. En la década siguiente hubo una recuperación, de nuevo intensa en el barrio de Ciutat Vella, de menor tamaño en el Clot y leve en el Fort Pienc. Actualmente, el crecimiento parece estabilizado en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, el Fort Pienc continúa creciendo y en el Clot parece que hay retroceso. Estos cambios de población pueden traer consigo una substitución en el perfil si la gente que se marchó tiene unas características distintas, especialmente en lo que se refiere a aspectos económicos, de edad y procedencia, a la que llegó en la década pasada.

Más allá, se ha producido durante los 90 una reducción de la población manteniendo su residencia en los barrios la población adulta y produciéndose un envejecimiento del conjunto poblacional en los mismos, para durante la década siguiente aumentar la tasa de juventud y reducir la de envejecimiento. En el Clot la reducción de la población joven ha envejecido el barrio, mientras el Fort Pienc evoluciona en la media de la ciudad con un índice levemente superior y en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera se ha producido una sustitución de población tal y como constata el aumento de la población adulta joven.

Además, se está produciendo una internacionalización de la población residente en Barcelona, cuya tasa de población de origen extranjero ya supera el 20% y al alza. Los valores son semejantes en número y tendencia en el Fort Pienc y el Clot, pero en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera son muy superiores en número (49,75% en 2017) y pendiente de la tendencia. También hay un crecimiento progresivo del peso de la población con estudios superiores, caso en el que Fort Pienc y el Clot describen una tendencia similar, con prácticamente 5 puntos porcentuales por encima y debajo respectivamente de la media de la ciudad (30% en 2017). En cambio, en el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera desde 2001 ha tenido lugar un cambio de tendencia pasando de estar por debajo de la media a superar al Fort Pienc y rozar el 40% en el último año.

7.2.2 Poder adquisitivo familiar

Con respecto al poder adquisitivo familiar se ha de establecer que la distribución de rentas de la ciudad se han polarizado, habiendo mayor proporción de rentas muy altas y muy bajas, desde la crisis económica. A nivel de distritos se refleja también, han aumentando las desigualdades territoriales y destaca el paso de Ciutat Vella, de ser uno el distrito de menor Renta Familiar Disponible, a aproximarse a la media de la ciudad, en

un crecimiento progresivo en los últimos 15 años. En los casos de estudio el Fort Pienc ha visto cómo su RFD decrecía y en los últimos dos años parece estable un poco por encima de la media. El Clot por su parte ha descrito una curva cóncava y parece estar a punto de alcanzar niveles previos a la crisis, siempre por debajo de la media. Finalmente, Sant Pere, Santa Caterina, que comenzó por debajo del Clot el siglo XX se encuentra próximo a superar la media de la ciudad.

La tasa de paro, por su parte, fue especialmente alta para Sant Pere, Santa Caterina, alcanzando el 30% en 2011, El Clot se alineó con el 23% de media de la ciudad y permaneció por debajo del 15% en el Fort Pienc. En la actualidad está cercana al pleno empleo, por debajo del 10%, en todos los casos. Sin embargo, hay que matizar que una tasa de paro baja no conlleva necesariamente poder adquisitivo familiar puesto que el empleo se ha precarizado notablemente en la crisis.

7.3 Tematización del espacio público

				Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	El Fort Pienc	El Clot
TEMATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	Centralidad	Dotaciones	Situación	Buen servicio de dotaciones y equipamientos. Algunas deficiencias de accesibilidad	Buen servicio de dotaciones y equipamientos. Algunas deficiencias de accesibilidad	Buen servicio de dotaciones, con algunas carencias.
			Tendencia	Tradición de desarrollo urbano equilibrado en la ciudad	Tradición de desarrollo urbano equilibrado en la ciudad	Tradición de desarrollo urbano equilibrado en la ciudad
		Polos de atracción turística	Situación	Gran presión turística por polos de atracción	Sin presión por polos de atractivo	Sin presión por polos de atractivo
			Tendencia	La referencia simbólica de los polos parece muy arraigada	Posible cambio de tendencia al finalizar las obras de Glòries	Posible cambio de tendencia al finalizar las obras de Glòries
	Función y uso del suelo	Relación entre los comercios y la población residente	Situación	Comercio cotidiano al límite de lo sostenible	Insuficientes comercios alimentarios por habitante	Comercio cotidiano en la media de la ciudad
			Tendencia	A la baja	A la baja	A la baja
		Relación entre los comercios y la población flotante	Situación	Especialización en comercio y servicios de atractivo turístico	Comercio y servicios de atractivo turístico por debajo de la media de Barcelona	Comercio y servicios de atractivo turístico por debajo de la media de Barcelona
			Tendencia	Al alza	A la baja	A la baja
	Movilidad	Transporte turístico y público	Situación	Alta presión por presencia de estaciones de transporte más usadas por turistas	Sin presión del transporte turístico Presencia de aparcamientos para autobuses turísticos	Sin presión del transporte turístico
			Tendencia	No hay indicios de decrecimiento	Posible cambio de tendencia al finalizar las obras de Glòries	Posible cambio de tendencia al finalizar las obras de Glòries
		Peatonalización	Situación	70% superficie peatonal	Presencia de espacios peatonalizados pero segregados o inconexos	Presencia de espacios peatonalizados bien relacionados
			Tendencia	Tendencia al alza en toda la ciudad	Tendencia al alza en toda la ciudad Mayor dificultad de conciliación	Tendencia al alza en toda la ciudad

7.3.1 Centralidad

A nivel de dotaciones y equipamientos los tres barrios están bien equipados y gozan de elementos de identidad simbólica propia. Hay algunos aspectos que podrían mejorarse en materia de accesibilidad y de equipamientos en Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera y el Fort Pienc y, en el caso del Clot podría haber algunas carencias en comparación con los otros dos. Además, los dos primeros cuentan con dotaciones de atractivo urbano que aumentan la presión de visitantes sobre los barrios.

Más aún, 15 de los espacios de mayor afluencia turística de la ciudad se encuentran en Ciutat Vella, varios de ellos en el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera. No es así para el Fort Pienc y el Clot

7.3.2 Función y uso del suelo

De los usos del suelo, que han sido estudiados a partir de las actividades comerciales y servicios de las plantas bajas de los edificios se pueden extraer las siguientes conclusiones. Primero que ha habido una reducción de la oferta comercial y de servicios como tendencia general en la ciudad. Segundo, que el comercio cotidiano está en retroceso generalizadamente, por los cambios de las costumbres de consumo y la centralización en supermercados. Tercero, a nivel de barrios el comercio cotidiano alimentario permanece en buenas proporciones en el Clot pero en el Fort Pienc y el Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera está al límite de lo sostenible. Más allá, todavía el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera presenta un perfil de especialización en comercio de equipamiento personal, fundamentalmente comercio minorista de ropa, calzado, joyas y complementos, y servicios de alojamiento, hostelería y restauración turística, y también una mayor proporción de oferta cultural y de ocio que lo monofuncionalizan, resultando un espacio adecuado principalmente para el consumo turístico. Este perfil tiene además una tendencia al alza.

7.3.3 Movilidad

Del análisis de la movilidad se puede extraer, por un lado, la conclusión de que el transporte turístico impacta en los barrios al producirse acumulaciones de turistas en las paradas del mismo. Tanto el Bus Turístico como el Barcelona City Tour pasan por los casos de estudio, y el primero de ellos cuenta con cinco paradas en el perímetro de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera, El Fort Pienc por su parte es rodeado por una de las rutas y, además, alberga en su superficie siete de los espacios de aparcamiento para autobuses. En cambio en el caso del Clot ninguna ruta ni parada lo afectan. Además, dos de las diez estaciones de metro y FGC de mayor afluencia turística están en el entorno de Sant Pere Santa Caterina i la Ribera, Jaume I y Barceloneta, además Catalunya también está próxima al barrio.

Por otro lado, la peatonalización se produce de manera positiva en los barrios. En Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera tiene un mayor peso, dada la existencia de la Ciutadella, pacificando también buena parte de las calles del barrio. En el Fort Pienc sin embargo es más inconexa y reducida. En el Caso del Clot los espacios peatonalizados están bien interconectados y facilitan la relación entre servicios y dotaciones.

7.4 Ampliaciones y notas metodológicas

Además de los apuntes específicos de cada indicador detallados en el capítulo anterior se quieren añadir algunas reflexiones de aspecto metodológico previamente a las conclusiones:

- Puesto que la situación no se ha abordado administrativamente de manera específica hay una falta de información respecto a muchos datos o de continuidad en la metodología y su elaboración.
- Salvo en el Censo de población y vivienda los datos no suele tener como muestra el distrito censal lo cuál dificulta identificar los colectivos más vulnerables y limita el estudio a una perspectiva de barrio en general.
- Un campo de estudio para profundizar que complementaría la investigación pasaría por hacer encuestas cualitativas a la población de los barrios.
- Otro campo de estudio que se sugiere para futuras investigaciones tendría que ver con el perfil programático y la superficie de las viviendas reformadas y de nueva construcción puesto que pueden orientar hacia el modelo de hogar y perfil de usuario que estaría dispuesto a demandarla.

7.5 Valoración final

De todos los resultados expuestos se puede concluir lo siguiente:

- El barrio de Sant Pere Santa Caterina i la Ribera muestra indicios suficientes para afirmar que se ha producido una gentrificación, que todavía podría estar desarrollándose, en el mismo.
- Esta gentrificación combina aspectos de gentrificación clásica, como la substitución y elitización de la población, con un perfil extranjero, adulto, de rentas altas y mayores estudios, con aspectos de gentrificación turística, como la especialización de usos hacia el consumo turístico, la transformación simbólica en icono de atractivo turístico o la presencia de turistas y alojamientos turísticos que causan impacto en la habitabilidad del espacio público.
- En los barrios del Fort Pienc y el Clot aún habiendo tendencias y aspectos problemáticos no hay indicios concluyentes para afirmar que se esté produciendo una gentrificación.

El impacto del turismo en el acceso a la vivienda: el análisis de los barrios de Barcelona

- En los tres barrios hay aspectos comunes que hacen muy vulnerables a la población en materia de acceso a la vivienda y el derecho a la ciudad, como la subida de los precios de alquiler y compraventa en máximos históricos, la precarización laboral, la polarización de las rentas, o la pérdida del comercio cotidiano y de proximidad.
- Los regímenes de tenencia vulnerables, sujetos a los cambios en el mercado, y el parque de viviendas disponible suponen un problema fundamental y transversal.
- Hay aspectos que convendría revisar y ampliar para poder matizar la valoración, con datos más precisos o actualizados.

8. Comentario sobre las políticas presentes

8.1 Aproximación a la planificación urbana vigente

Un camino de estudio y ampliación de la discusión pasaría por la revisión de las políticas, programas y directrices, en materia de vivienda y desarrollo turístico, que se están llevando a cabo desde una visión crítica. Sería necesario valorar si el modelo de planificación y desarrollo urbano propuesto actualmente contribuye al avance del deterioro de la calidad de vida de la ciudad, por omisión o porque fomenta un crecimiento turístico que no se hace responsable de los impactos en el medio urbano. A continuación se citan algunos ejemplos de líneas políticas:

A escala estatal la PAH ya presentó la ILP que entre otras medidas exigía la dación en pago para saldar las deudas de la hipoteca pero su propuesta fue rechazada por el actual gobierno del Partido Popular. En ese sentido es difícil que haya un cambio de rumbo programático. A escala autonómica la Agencia de l'Habitatge elaboró el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya cuyos principales objetivos fueron ampliar el parque de vivienda social hasta que represente al menos el 5% del total disponible, promover un uso más eficiente y social del parque existente y ampliar la oferta de alquiler.

A escala urbana se han llevado a cabo varios estudios para valorar el impacto del turismo y de los alojamientos vacacionales en la vida cotidiana de los vecinos, dentro del Pla Estratègic de Turisme Barcelona 2020. Sin embargo, este programa sigue un enfoque desarrollista y no planteaba un decrecimiento turístico como tal, aunque entre sus objetivos esté lograr una mayor redistribución de los beneficios aportados por el turismo.

Por contra el PEUAT ha resultado una herramienta de regulación necesaria, que llegó con una oportuna moratoria de licencias, que ha resultado innovadora tanto como en su análisis cómo en las líneas de acción reguladora trabajando sobre parámetros y umbrales de sostenibilidad en lugar de haciendo un diseño concreto y rígido. También se redactó y propuso el Pla pel Dret a L'habitatge 2016-2025, substituyendo su homólogo del período 2008-2016, que determinaba una serie de actuaciones con el objetivo de hacer

frente a la emergencia habitacional y que ha sido valorado positivamente por organizaciones como el Odesc, a pesar de tener aspectos mejorables.

En la práctica el Ayuntamiento también está tomando medidas para hacer frente a la emergencia habitacional, adquiriendo fincas amenazadas por desalojo inminente que albergaban colectivos extremadamente vulnerables, mediando para paralizar desalojos, gestionando los realojos provisionales cuando se producían desahucios y, en paralelo, promocionando formas alternativas de tenencia. Este el caso de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, con dos proyectos en marcha y la convocatoria de un concurso para la propuesta de más.

Otro de los objetivos también es ampliar el parque de vivienda social disponible, buscando alcanzar la cifra de 16%, que en la actualidad supone un peso residual en la ciudad. El último de algunos de los ejemplos que se pueden mencionar es el nuevo concurso para el diseño del Plan de usos de Las Ramblas, que fue ganado por el equipo de la ex-regidora de Ciutat Vella Itziar González con un equipo transdisciplinar y que, entre otros aspectos proponía incluir precisamente vivienda social en el icónico paseo.

8.2 Propuesta de algunas líneas de acción

Aunque la presente investigación no tenga como objetivo proponer líneas de actuación a continuación se enuncian algunas fruto de la reflexión realizada durante la misma. En primer lugar, son necesarios más estudios sobre el impacto del turismo en la calidad de vida de las ciudades, en el disfrute del espacio público, el acceso a la vivienda en los barrios turistificados y la calidad ambiental de los entornos. Del mismo modo, es necesario seguir recopilando datos y aumentar los enfoques, los equipos transdisciplinares permiten una perspectiva holística que facilita abordar problemas complejos como es el caso. También hay que hacer partícipes a la ciudadanía, no sólo de las propuestas de intervención y diseño si no también del diagnóstico, pues es algo fundamental para el empoderamiento colectivo.

Además, la administración ha de intervenir dando acceso a la vivienda a sectores desfavorecidos, los porcentajes de vivienda social son muy bajos y no suponen una

alternativa que regule los precios del mercado indirectamente, como ocurre en otros países europeos. En la situación actual, políticas concretas como la dación en pago retroactiva, el alquiler asequible, la paralización de los desahucios sin alternativas habitacionales, la garantía de suministros o la presión fiscal sobre el parque que está vacío y no ofertado, son algunas de las medidas urgentes, que desde el sector público se podrían tomar para detener la crisis de desposesión que sufre generalizadamente una población cada vez más polarizada por las rentas.

Más allá todavía, el suelo es un bien de interés público y el uso del mismo ha de estar al servicio de todas las personas desde una perspectiva inclusiva. Remunicipalizar parte de la propiedad del suelo y de los servicios de abastecimiento, permite la cogestión participativa y democratiza el espacio público.

En materia de modelo turístico las políticas de desarrollo urbano han de impulsar una descentralización y un equilibrio entre barrios y distritos, para que se aligere la presión sobre los focos de centralidad pero den también de paso a una reapropiación ciudadana de los espacios turistificados y monofuncionales, Así los barrios serán 'más habitables, complejos y compactos, abandonando el modelo de crecimiento sectorizado dependiente del transporte privado que está obsoleto.

9. Discusión y conclusiones

La gentrificación turística es un problema que afecta y afectará inevitablemente a muchas de las ciudades globales a lo largo de este siglo XXI, que ya se encuentra entre las principales preocupaciones de la población de Barcelona. La presente investigación pretende ser un acercamiento a su análisis proponiendo una serie de herramientas y llevándolas a la práctica en el estudio de algunos de los barrios de la ciudad.

Un enfoque desde el *Derecho a la ciudad*, que resulta coherente con el marco epistemológico de la *Teoría crítica*, resulta fundamental para comprender las relaciones de poder estructurales en la producción y desarrollo del espacio urbano en armonía con los ciclos de expansión y contracción capitalista, pero también para poner en valor la vida cotidiana de las personas que habitan la ciudad por encima de las lógicas depredadoras enfocadas a un crecimiento perpetuo insostenible.

La gentrificación turística es uno de los resultados de la acción de los propietarios del suelo y de los medios de producción enfocada a la extracción productiva del territorio, todo ello a costa de expulsar a los vecinos haciendo inhabitables los barrios por cuestiones como el precio de la vivienda, el cambio de uso y funciones del suelo, la contaminación o la alienación simbólica y cultural. La situación actual de Barcelona, en consonancia con el Estado Español, es el resultado de un modelo de desarrollo, que tiene su origen en la Dictadura Franquista, en el que la oferta de viviendas no responde a las necesidades de la población sino al crecimiento de la industria de la construcción y del sistema financiero.

Este sistema se ha afianzado en un modelo de régimen de tenencia en propiedad resultando en la desarticulación del tejido social y su control a partir del crédito. Esta expansión ha desencadenado una emergencia habitacional ante la imposibilidad de hacer frente al coste de la vivienda y se ha saldado con inconstables desahucios, desposesiones y expulsiones de ciudadanos de sus hogares. De manera complementaria, el turismo, cuyo modelo de desarrollo también tiene su origen en el franquismo, cada vez tiene mayor peso en la economía actual y su crecimiento ha sido a costa de la transformación y tematización urbana y territorial, produciendo importantes externalidades sociales y medioambientales.

La gentrificación turística y la emergencia habitacional conforman un conflicto social complejo en el que intervienen multitud de agentes a diferentes escalas. La responsabilidad política es fundamental, es necesario un cambio de modelo productivo y legislativo a nivel estatal para subvertir la situación. Los gobiernos autonómico y

municipal, sin embargo, cuentan con herramientas para influir en el desarrollo urbano y la manera de habitar la ciudad. Además, para producir un cambio sería necesario incluir a los agentes económicos y exigirles mayor responsabilidad en el impacto que tiene el desarrollo turístico en la vida cotidiana, más aún si están incluido en los espacios de gobernanza. Por último, es fundamental la acción colectiva vecinal para hacer frente a estas tendencias depredadoras. Los vecinos han de participar activamente en los procesos de diagnóstico y transformación de la ciudad y el empoderamiento colectivo es un pilar fundamental para tomar el control sobre la vida de la ciudad. La tradición asociacionista de Barcelona ha propiciado la aparición de agentes de gran incidencia política como la ABTS, la FAVB, la PAH o el Sindicat de Llogaters, y también a pequeña escala en los barrios.

En cuanto a las herramientas metodológicas cuantitativas cabe añadir que la presente investigación es una propuesta extrapolable, elaborada con datos disponibles públicamente y con herramientas de código abierto y gratuitas. Por otro lado, sería positivo ampliar en campo de estudio, revisar los datos y hacer un seguimiento de los mismos, pues en algunos casos la información era reciente o insuficiente. En cualquier caso, el análisis ha pretendido ser innovador basándose en la tesis de que las causas de la gentrificación van más allá de cuestiones de renta específicamente.

De los resultados se puede afirmar que se existen indicios suficientes para afirmar que se ha producido una gentrificación turística en el barrio de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera y así lo perciben sus vecinos y, en el caso del Fort Pienc y el Clot, aún existiendo tendencias y aspectos problemáticos no hay indicios concluyentes para afirmar que se esté produciendo una gentrificación aunque exista una problemática en el acceso a la vivienda. De todas formas en todos ellos, y buena parte de la ciudad, hay aspectos comunes que hacen a la población muy vulnerable.

En conclusión, en una situación en la que se está produciendo la enésima crisis económica capitalista, cuando la expansión urbana ya tiene una dimensión planetaria y hay una interconexión y codependencia mayor que nunca, es necesaria una reacción urbana nacida desde lo local, en la que los colectivos reaccionen contra el capitalismo neoliberal más depredador. La batalla por la vivienda y el espacio público es uno de los escenarios más importantes para reivindicar, más que nunca, un control democrático de la producción y la redistribución del excedente fruto del trabajo colectivo.

Es necesario un cambio estructural del modelo de acceso a la vivienda, fundamentado en la propiedad privada, a nivel político, económico y legislativo. Mientras la vivienda sea vista únicamente como una propiedad con un valor de cambio, el ciclo de revalorización de ésta seguirá funcionando inevitablemente. Modelos de acceso a la

vivienda alternativos han de potenciarse planteando así otras formas de entender la vivienda, haciendo que prevalezcan las necesidades sobre el uso especulativo de extracción de plusvalías. Las políticas públicas deben promocionar estos modelos, y proteger a los que hagan uso de la compraventa y el alquiler.

Además si el turismo es un sector fundamental en el desarrollo económico de las ciudades del siglo XXI también lo ha de ser del desarrollo social y medioambiental. La ciudadanía ha de poder participar en los órganos de planificación y desarrollo del sector dando importancia a la vida cotidiana, a los cuidados y al equilibrio de los ecosistemas. Se ha de exigir a los agentes económicos del mismo una responsabilidad social, convenios laborales justos y condiciones de trabajo que den seguridad a las trabajadoras del sector y permitan la reconciliación familiar. También se ha de regular el uso del espacio público para que la bienvenida a visitantes no suponga la expulsión de los ciudadanos que habitan la ciudad visitada, la pérdida de su identidad y la degradación ambiental.

En definitiva, frente a la privatización, desposesión y expulsión forzosa, la población urbana ha de empoderarse, creando mecanismos de gestión basados en la democracia directa y que transformen los modelos de propiedad en algo común permitiendo así construir otras formas de producción más justas y sostenibles, social, económica y ambientalmente, y, consecuentemente, se de a sí misma una dimensión de lo urbano más solidaria e inclusiva.

BIBLIOGRAFÍA

Ajuntament de Barcelona (2014). *L'activitat turística a Barcelona: desenvolupament i gestió*

Albors, M. Á. (2011). *Estudio del Modelo Andal de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España* (Master's thesis, Universitat Politècnica de Valencia). Valencia.

Aleman, A., Colau, A., Escorihuela, I., Odonia, A., Pidemont, M., Pisarello, G. & Trillo, S. V. (2013). *Emergencia habitacional en el Estado Español* (Rep.). Barcelona: Observatori Desc & Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Aznar, L., & Palà, R. (2017, Julio 16). *El Consorci de Turisme: la marca Barcelona en mans privades*. Crítico. Tomado de:
<http://www.elcritic.cat/investigacio/el-consorci-de-turisme-la-marca-barcelona-en-mans-privades-16749>

Barcelona Turisme (2005-2016). *Estadístiques de turisme. Barcelona: ciutat i entorn*. Tomado de:
http://ajuntament.barcelona.cat/turisme/es/estadistiques_enquestes

Baudrillard, J. (1977). *L'Effet Beaubourg*. Aparecen en: Baudrillard, J. (1981) *Simulacres et simulation*. Ed. Éditions Galilée.

Bohman, J., (Fall 2016 Edition). *Critical Theory*. *The Stanford Encyclopedia of Philosophy*, Edward N. Zalta (ed.), Tomado de:
<https://plato.stanford.edu/archives/fall2016/entries/critical-theory/>

Borja, J. (2009). *Luces y sombras del urbanismo de Barcelona*. Editorial UOC.

Buesa, C., & Castán, P. (2015, Diciembre 21). *Barcelona declara la guerra a las plataformas que anuncian pisos turísticos ilegales*. El periódico. Tomado de:
<http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/barcelona-multa-60000-euros-airbnb-homeaway-por-anunciar-pisos-turisticos-ilegales-4768729>

Le Corbusier. (1954). *Carta de Atenas*. IV Congreso Internacional de Arquitectura moderna.

Ley, D. (1978). *Inner city resurgence and its social context*. Association of American Geographers Annual Conference. New Orleans

Cals, J. (1974) *Turismo y política turística en España. Una aproximación*. Ed. Ariel, Madrid.

Clos, J. (2016, Julio 13). *Disconformidad con el PEUAT*. *El periódico*. Tomado de:
<http://www.elperiodico.com/es/opinion/20160712/disconformidad-con-el-peuat-5263722>

El impacto del turismo en el acceso a la vivienda: el análisis de los barrios de Barcelona

Cócola-Gant, A. (2016). Tourism and commercial gentrification. Lectura presentada en "*The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life.*" Urbino

Cócola-Gant, A. (2016). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población* (Rep.). Barcelona.

Cocola-Gant A (2016) Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. Sociological Research Online 21(3): 10. Disponible en: <http://www.socresonline.org.uk/21/3/10.html>.

Cócola, A., & López, A. (2016, Junio 8). *Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: El caso del Barri Gòtic de Barcelona*. Lectura presentada en el XV Congreso de la población española, Fuerteventura.

Cócola-Gant, A., & López, A. (2017, Marzo 16). *Gentrificació turística de la ciutat*. Ponencia presentada en Economía i ecologia política del Turisme en MACBA, Barcelona.

Cocola-Gant, A (2018) Tourism gentrification. In Lees, L and Phillips, M (Eds) *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing

Colau, A. & Alemany, A. (2012). *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*, Angle Editorial, Barcelona, 2012, p. 65. Disponible en: <http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/01/vidas-hipotecadas.pdf>

Del Coso, A. (2013, Junio 6). *Nuevo modelo contrato de alquiler de una vivienda tras los cambios en la ley de arrendamientos*. Tomado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2013/06/06/627317-nuevo-contrato-modelo-de-alquiler-de-una-vivienda-tras-los-cambios-en-la-ley-de>

Delgado, M. (2007). *La ciudad mentirosa: Fraude y miseria del "modelo Barcelona"*. Los Libros de la Catarata, Madrid.

Delgado, M. (2011). *El espacio público como ideología*. Los Libros de la Catarata, Madrid.

Duro, J.A. y Rodríguez, D. (2015). *Barcelona como municipio turístico: algunos datos evolutivos y elementos de futuro*. Documents d'Anàlisi Geogràfica 2015, vol.61/3 pgs 507-538

Equipo Tecnocasa. (2015, Junio 04). *Las 6 cláusulas nulas más frecuentes en los contratos de alquiler de una vivienda*. Tomado de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/06/03/737443-las-6-clausulas-nulas-mas-frecuentes-en-los-contratos-de-alquiler-de-una-vivienda>

Esteve, R. y Fuentes, R. (2000) *Economía, historia e instituciones del turismo en España*. Ed. Pirámide, Madrid.

Euromonitor International (2015). *Top 100 city estinations rankings*.

El impacto del turismo en el acceso a la vivienda: el análisis de los barrios de Barcelona

Fainstein, SS. y Gladstone, D. (1999). Evaluating Urban Tourism. In: Judd DR y Fainstein S (eds), *The tourist city*, New Haven and London: Yale University Press, pp. 21–34.

García-Herrera, L.M., Smith, N. y Mejías Vera, M.Á. (2007). Gentrification, displacement, and tourism in Santa Cruz de Tenerife. *Urban Geography* 28(3): 276–298

Hamou, D. (2017). *Precarietat habitacional i seguretat privada a Europa el cas de les empreses anti-okupa* (Rep.). Barcelona: Observatori Desc.

Harvey, D. (1973). *Social Justice and the City*. Athens: University of Georgia

Harvey, D. (1982). *The Limits to Capital*. Chicago: University of Chicago

Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler* 71: 3–17.

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal, Madrid.

Hiernaux, D., & González, I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 55–70.

Judd, D.R. (2003). Visitors and the spatial ecology of the city. En: Hoffman, L., Fainstein, S. and Judd, D.R. (eds), *Cities and visitors: Regulating people, markets, and city space*, Oxford: Blackwell, pp. 23–38.

Koolhaas, R. (1997). The Generic City. *Domus*. Num 791.

Koolhaas, R. (2002). Junkspace. *October*. Num 100, pp. 175-190

Kotanyi, A. y Vaneigem, R. (1961). Programa elemental de la oficina de urbanismo unitario. *Internacional Situacionista*, Vol I: La realización del arte. Ed. Literatura Gris, Madrid (1999)

Lance, F. (2005). *Displacement or Succession?: Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods*. *Urban Affairs Review*, 463-491.

Laurenti, L. (1960). *Property values and race*. Baltimore: City Planning Department

Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Ed. Anthropos. París

Lefebvre, H. (2014). *La producción del espacio*. Capitán Swing.

Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico. (2012) DOGC Num. 6268 Pág. 60793

Decreto 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona. (1999) DOGC Num. 2801

Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. (2011) BOE Núm. 253.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. (1994) Boletín Oficial del Estado.

Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales. (1997) Boletín Oficial del Estado.

Ley 13/2002, de 21 de junio, de turisme de Catalunya. (2002) DOGC Num. 3669

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. (2007) Boletín Oficial del Estado. Num. 50 Pág. 11653

Ley 11/2009, de 26 de octubre, de regularización de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. (2009) Boletín Oficial del Estado.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. (2013) BOE Núm. 134 Sec. I. Pág. 42244

Li, Y., & Lance, F. (2013). *Do Source of Income (SOI) Anti-Discrimination Laws Facilitate Access to Better Neighborhoods?* Housing Studies.

Los Angeles Innotavion Team (2016). Los Angeles Index of Neighborhood Change.

Los Angeles Innotavion Team (2016). The Los Angeles Index of Displacement Pressure

Maciag, M. (2015). Gentrification in America Report . *Governing, The states and localities*. Retrieved from <http://www.governing.com/gov-data/gentrification-in-cities-governing-report.html>

Maitland, R. y Newman, P. (2008). Visitor-host relationships: conviviality between visitors and host communities. In: Hayllar B, Griffin T, and Edwards D (eds), *City Spaces—Tourist Places: Urban Tourism Precincts*, New York and London: Elsevier, pp. 223–242.

Maitland, R. (2010). Everyday life as a creative experience in cities. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 4(3), 176–185.

Montaner, J. M., Muxi, Z. (2011). *Arquitectura y política*. Gustavo Gili.

Montaner, M. J., Álvarez, F., Muxi, Z. (2011). *Archivo crítico modelo Barcelona 1973-2004*. Ajuntament de Barcelona, Barcelona.

Morell M (2009) Fent barri: heritage tourism policy and neighbourhood scaling in Ciutat de Mallorca. *Etnogràfica* 13(2): 343–372.

El impacto del turismo en el acceso a la vivienda: el análisis de los barrios de Barcelona

Murray, I. (2015). *Capitalismo y turismo en España. Del “milagro económico” a la “gran crisis”* Alba Sud Editorial

Murray, I., Pallicer, A. (2015). *Spain is different. Turismo y cemento desde la España fascista a la crisis global*. Tot inclòs

Naredo, J. M. (2012). *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias*. Aparece en Belil, M., Borja, J. & Corti, M. (2012) *Ciudades una ecuación imposible*. Icaria, Barcelona

Novy, J. y Huning, S. (2009). New tourism areas in the New Berlin. In: Maitland R and Newman P (eds), *World tourism cities: Developing tourism off the beaten track*, London and New York: Routledge, pp. 87–108.

Plataforma Afectados por la Hipoteca (2013) *Manual Obra Social La PAH*

Siborra, Y., (2017, Abril 22). *Vaixells com a allotjaments turístics il·legals: el col·lapse de visitants a Barcelona porta l'oferta al mar*. Tomado de http://www.eldiario.es/catalunyaplural/barcelona/Vaixells-allotjaments-turistics-visitants-Barcelona_0_635537363.html

Smith, N. (1979). *Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People*. Journal of the American Planning Association, 45(4), 538-548.

Soteras, C. (2016, Diciembre 4). *Una nova ordenació singular de terrasses, ara a la plaça Reial i al Born*. Betevé. Tomado de: <http://beteve.cat/nova-ordenacio-singular-terrasses-ara-placa-reial-born/>

Ramonet, I. (2016, Octubre 03). *La hora de la economía colaborativa*. ATTAC España. Tomado de: <https://www.attac.es/2016/10/03/la-hora-de-la-economia-colaborativa/>

Redacció btvnotícies. (2017, Marzo 16). *La justícia declara il·legal la reducció horària de les terrasses de Blai i Blesa*. Betevé. Tomado de: <http://beteve.cat/la-justicia-declara-illegal-la-reduccio-horaria-de-les-terrasses-de-blai-i-blexa/>

Redacció btvnotícies. (2017, Julio 13). *La notificació als restauradors de la Sagrada Família bloqueja les negociacions*. Betevé. Tomado de: <http://beteve.cat/la-notificacio-als-restauradors-de-la-sagrada-familia-bloqueja-les-negociacions/>

Riutort, B. (2001) *Razón política, globalización y modernidad compleja*. El Viejo Topo, Madrid.

Rude, M. (2015, Noviembre 09). *Es presenta a Barcelona l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible*. La Directa. Tomado de: <https://directa.cat/actualitat/es-presenta-barcelona-lassemblea-de-barris-un-turisme-sostenible>

El impacto del turismo en el acceso a la vivienda: el análisis de los barrios de Barcelona

Slater, T. (2011). *Gentrification of the City*. Aparece en Bridge, G. y Watson, S. (2011). *The new blackwell companion of the city*. Blackwell Publishing Ltd. Chapter 50.

Smith, N. (1979). *Toward a Theory of Gentrification: A back to the City Movement by Capital, not people*. Journal of the American Planning Association, 45(4), pp. 538-548

Tello, E. (2005) *La historia cuenta. Del crecimiento económico al desarrollo humano sostenible*. El Viejo Topo, Barcelona.

Todó, B. (2017, May 28). *El gerent de Desokupa nega que actués com a responsable de l'empresa en el desallotjament de Can Dimoni*. La Directa. Tomado de <https://directa.cat/gerent-de-desokupa-nega-que-actues-com-responsable-de-lempresa-en-desallotjament-de-can-dimoni>

Vives Miró S (2011) Producing a 'Successful City': Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City—The Case of Palma (Majorca). Urban Studies Research: 1–13.

Winters, C. (1978). Rejuvenation with character. Association of American Geographers Annual Conference. New Orleans

Software

Audio recorder 3,0,14 [Android software]. (n.d.). Disponible en repositorio de aplicaciones F-Droid

LibreOffice 5.3.4 [Computer software]. (n.d.). Disponible en <https://www.libreoffice.org/>

QGIS browser (Version 2.14.7) [Computer software]. (n.d.). Disponible en <http://www.qgis.org/es/site/>

Repositorio F-Droid [Android software]. (n.d.). Disponible en <https://f-droid.org/>